



Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit West-Balkon und Stellplatz

Objekt: 1102 • 78239 Rielasingen-Worblingen / Worblingen
177.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	177.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78239
Ort	Rielasingen-Worblingen / Worblingen
Wohnfläche	ca. 47 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	1102
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche, offene Küche
Baujahr	1993
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	181 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	06.03.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1993
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F



Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Rielasingen-Worblingen vereint komfortables Wohnen mit einem angenehmen Wohngefühl. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und führt direkt auf den überdachten West-Balkon – ein geschützter Platz für entspannte Stunden am Nachmittag und Abend.

Das Schlafzimmer, das Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie praktische Nebenflächen wie Kellerraum und gemeinschaftliche Waschküche mit eigenem Waschmaschinenanschluss runden das Angebot ideal ab. Besonders attraktiv: Der Wohn-, Ess- und Küchenbereich wurde 2023 renoviert und mit einer neuen Einbauküche ausgestattet.

Ein Kfz-Außenstellplatz sowie der komfortable Hausmeisterservice sorgen zusätzlich für ein rundum stimmiges Wohnkonzept. Eine weitere Besonderheit des Hauses ist die Zugangssituation: Der Hauseingang liegt im Untergeschoss und ist über einige Stufen nach unten erreichbar. Im Treppenhaus führt der Weg eine Etage hinauf zur Wohnung, die sich auf Erdgeschossniveau präsentiert und mit ihrem offenen Wohnbereich sowie dem überdachten West-Balkon ein behagliches Zuhause bietet.

Eine Wohnung, die Geborgenheit, Komfort und Alltagstauglichkeit auf angenehme Weise verbindet – ideal für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit Wohlfühlcharakter suchen.

Lage

Rielasingen-Worblingen mit seinen drei Ortsteilen Rielasingen, Worblingen und Arlen bietet eine hohe Wohnqualität und gute Infrastruktur. So sind Kindergärten, Grundschulen und eine weiterführende Schule vorhanden. Ebenso die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten und Banken. Ein reges Vereinsleben sorgt für eine vielfältige Hobbygestaltung.

In nur wenigen Minuten ist man auf der Autobahn mit Anschluss in Richtung Stuttgart, Schaffhausen, Lindau und Konstanz. Auch die Wege an den Bodensee, in die Schweiz oder in die nächstgrößeren Ortschaften, wie Singen, Radolfzell oder Engen sind sehr kurz und unterstreichen die attraktive Wohnlage.



Reservierungskriterien

Wenn Ihnen unser Angebot zusagt und Sie die Immobilie gerne reservieren möchten, bitten wir Sie, folgende Voraussetzungen zu beachten und einzuhalten:

- Die Kaufpreisverhandlungen müssen abgeschlossen sein.
- Ein Notartermin mit Ihnen muss vereinbart sein.
- Gerne ermöglichen wir Ihnen bei Bedarf mehrere Besichtigungstermine. Nach erfolgter Reservierung bitten wir jedoch um Verständnis, dass bis zum Notartermin keine weiteren Besichtigungen mehr stattfinden, um eine verlässliche Abwicklung sicherzustellen.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Impressionen



Luftaufnahme weit



Wohnen



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Küche mit Essplatz



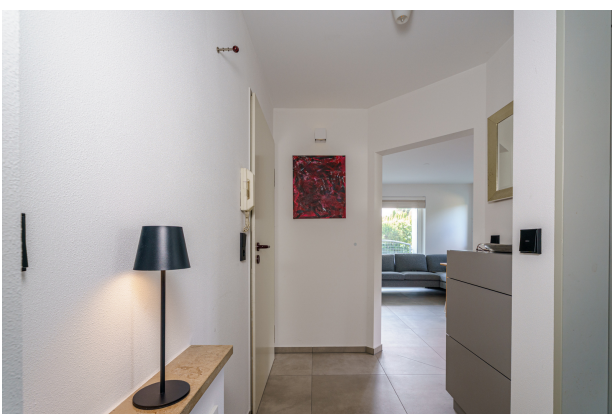
Küche



Schlafen



Tageslichtbad



Flur



Überdachter Balkon



Überdachter Balkon



Treppenhaus



Ansicht und Stellplatz



Eingangsbereich

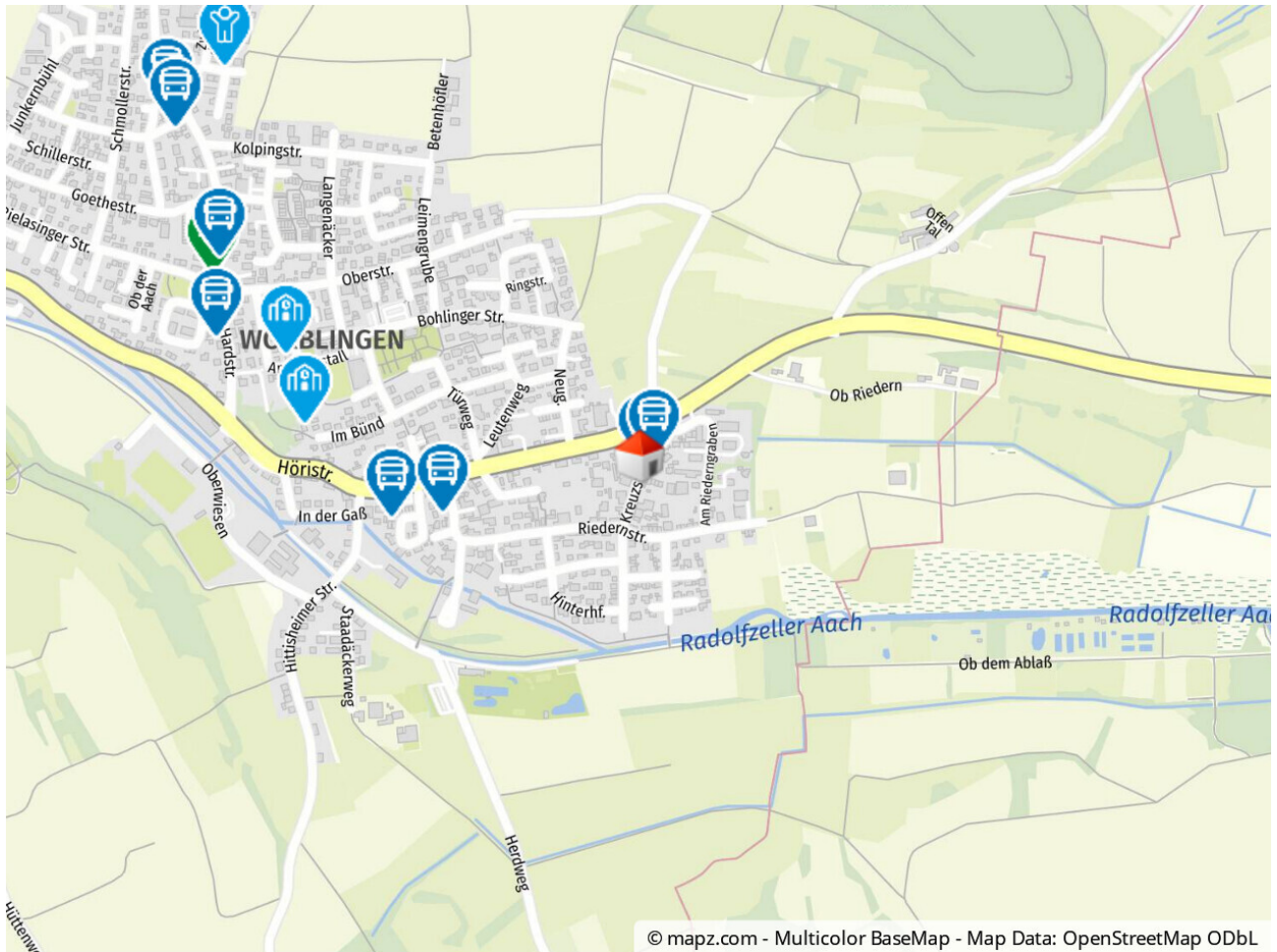


Luftaufnahme Straßenseite

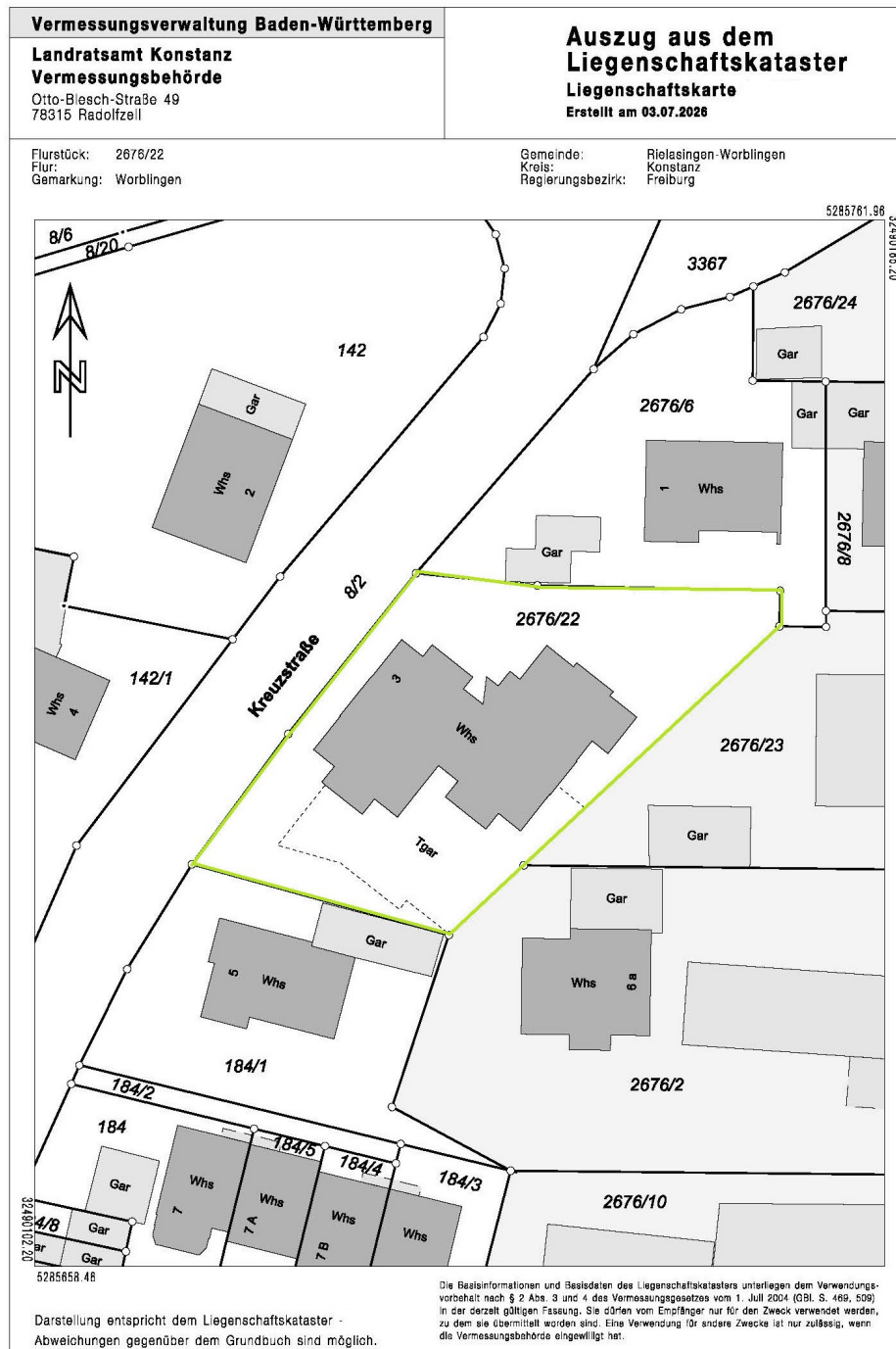


Luftaufnahme

Lageplan

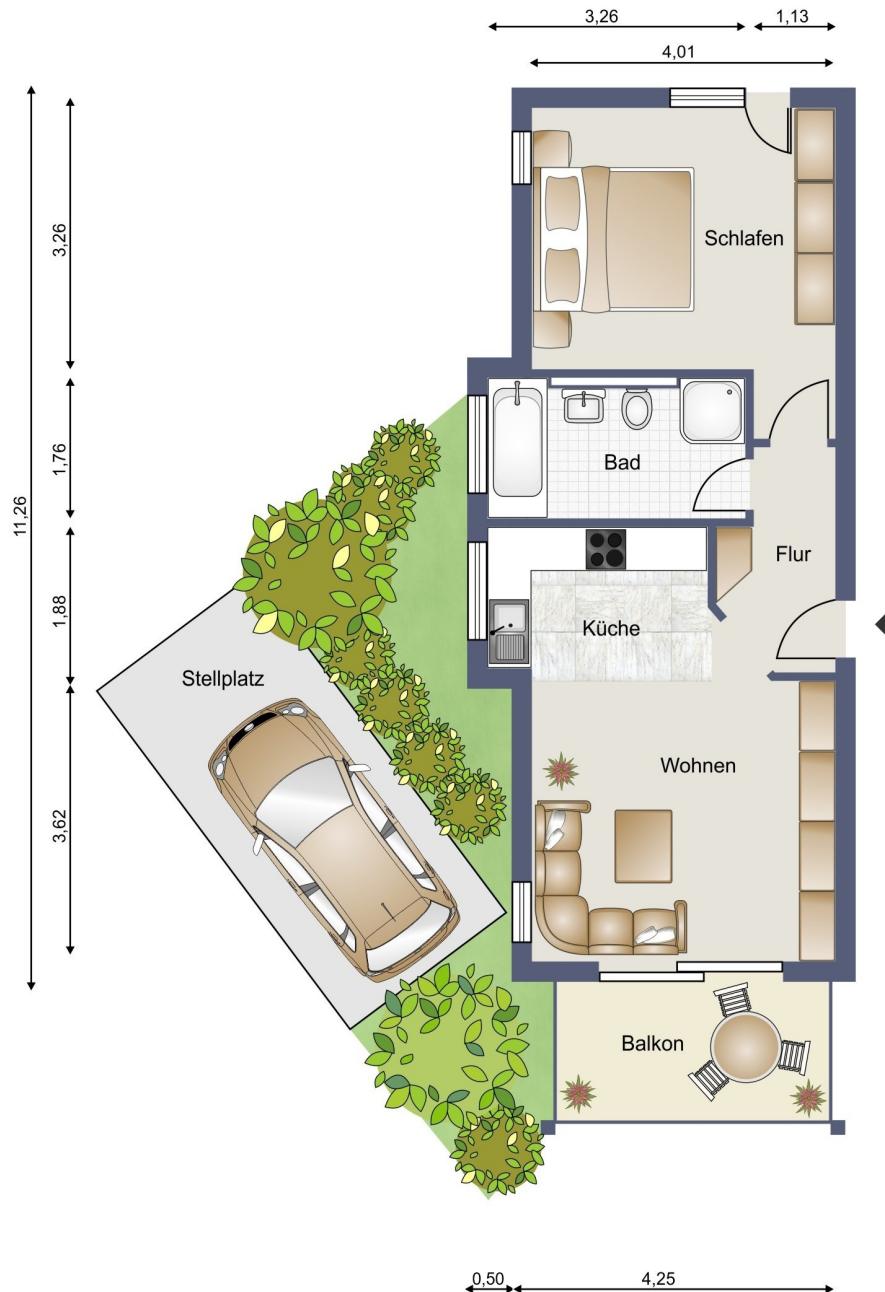


Geolyzer Kartenausschnitt

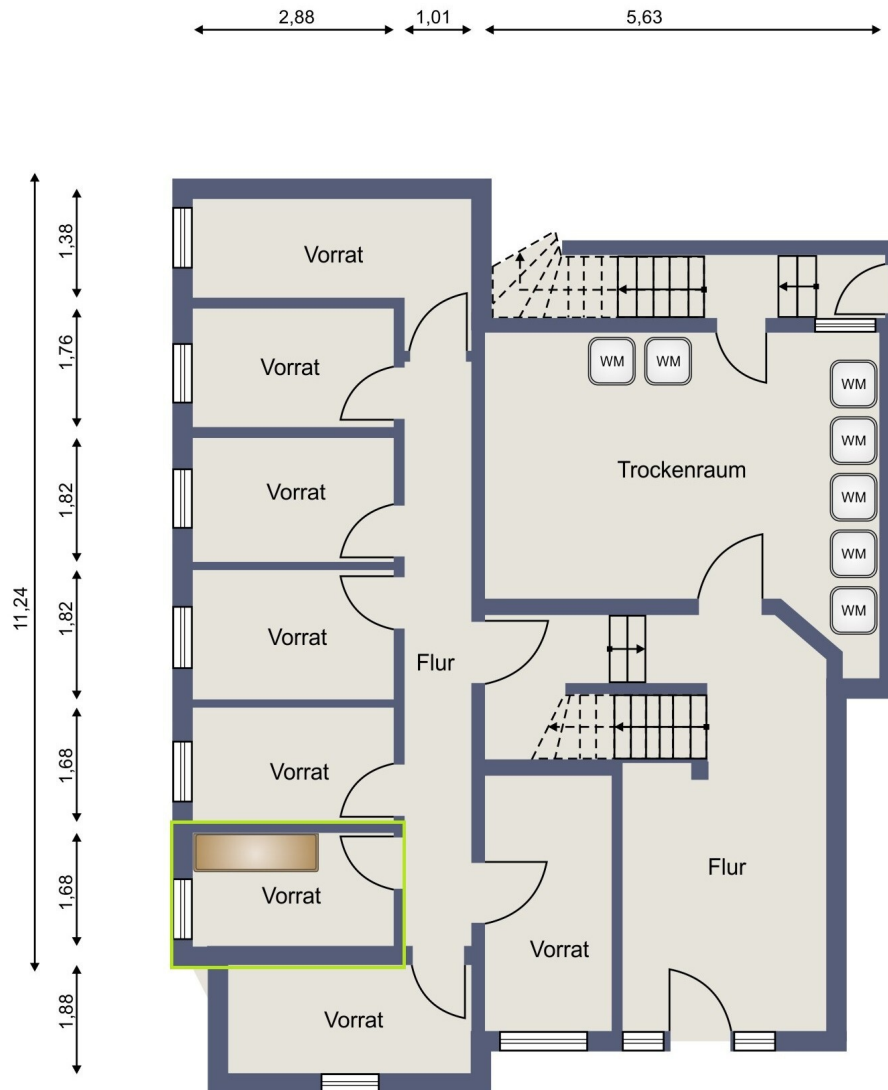


Lageplan

Grundriss



Grundriss Wohnung Nr. 1 EG



Grundriss Keller



W O H N F L Ä C H E N B E R E C H N U N G

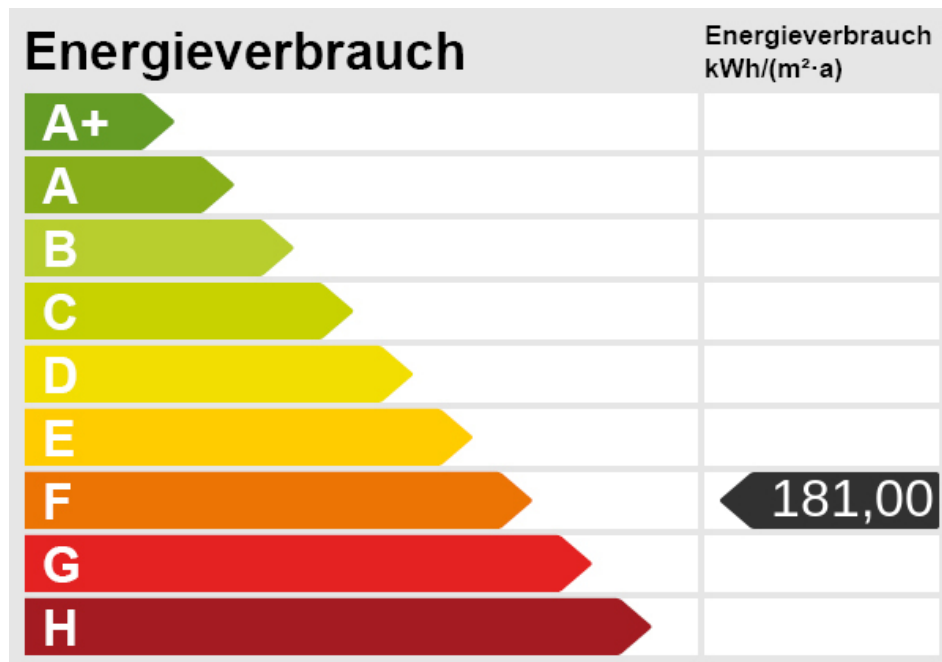
Neubauobjekt Kreuzstraße, 7703 Rielasingen- Worblingen
Flst.-Nr. 2676/22

2-Zimmer-Wohnung Nr. 1 Erdgeschoss

Küche:	2.76	x	1.885	=	5.20 qm	
Wohnen:	4.01	x	3.625	+		
	0.80	x	0.80	=	14.86 qm	
			2			
Bad:	3.26	x	1.76	=	5.74 qm	
Flur:	2.885	x	1.135	+		
	1.25	x	0.50	=	3.90 qm	
Schlafen:	4.01	x	3.26	+		
	1.135	x	0.75	=	13.92 qm	
Balkon:	3.62	x	2.00	=	3.62 qm	47.24 qm
			2			
Abzug: 1,5 % Putz					0.71 qm	46.53 qm

Wohnflächenberechnung

Energieausweis





Ihre Ansprechpartnerin



Frau Cathrin Wiedenhorn
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell
Telefon: 07732 3003

E-Mail: info@anfrage.immobilienarnold.de
Web: www.immobilienarnold.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.