

Modernisiertes Reihenmittelhaus mit großem Garten und sonniger Terrasse

Objekt: 1116 • 78224 Singen
399.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	399.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenmittel
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78224
Ort	Singen
Wohnfläche	ca. 94 m ²
Nutzfläche	ca. 76 m ²
Gesamtfläche	ca. 170 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 179 m ²
Anzahl sep. WC	1
ImmoNr	1116
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1928
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	356,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	22.06.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1928
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H



Beschreibung

Nach einem langen Arbeitstag den Schwedenofen anzünden, auf der sonnigen Terrasse entspannen und den überraschend großzügigen Garten genießen – genau dieses Wohngefühl erwartet Sie in diesem gepflegten Reihennittelhaus aus dem Jahr 1928. Hier verbindet sich der besondere Charme eines klassischen Wohnhauses mit einer soliden technischen Basis und zahlreichen bereits durchgeführten Modernisierungen.

Das durchdachte Raumkonzept bietet auf rund 94 m² Wohnfläche vier gut geschnittene Zimmer und eignet sich ideal für Paare, junge Familien oder alle, die zusätzlich Platz für ein Homeoffice wünschen. Ein weiterer Pluspunkt ist das Dachgeschoss mit attraktivem Ausbaupotenzial. Vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung besteht hier die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Immobilie künftig auf bis zu fünf Zimmer zu erweitern. Der helle Wohn- und Essbereich mit Schwedenofen bildet das Herzstück des Hauses und sorgt für eine besonders gemütliche Atmosphäre. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2015 ermöglicht einen unkomplizierten Einzug ohne größere Investitionen. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der außergewöhnlich großzügige Garten. Für ein Reihennittelhaus bietet die Außenfläche erstaunlich viel Platz und schafft einen echten Mehrwert. Ob spielende Kinder, gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden, ein eigener Gemüsegarten oder einfach entspannte Stunden im Grünen – hier genießen Sie Freiraum, den man in dieser Objektkategorie nur selten findet. Die sonnige Terrasse lädt dazu ein, den Garten vom Frühjahr bis in den Herbst hinein in vollen Zügen zu genießen. Im Jahr 2025 wurden zudem der Vorgarten neu gestaltet sowie die Fassade frisch gestrichen, wodurch sich die Immobilie auch äußerlich in einem sehr gepflegten und ansprechenden Erscheinungsbild präsentiert. Auch technisch präsentiert sich das Haus in einem gepflegten Zustand. Bereits im Jahr 2000 wurden das Dach, die Fenster, die Heizungsanlage, sämtliche Wasserleitungen sowie die komplette Elektrik erneuert. Das Badezimmer wurde 2006 modernisiert und im Zuge dessen alle Wände neu verputzt. Diese Investitionen bilden eine solide Grundlage für langfristigen Wohnkomfort und geben Käufern ein gutes Gefühl hinsichtlich der technischen Ausstattung. Ein Naturkeller ergänzt das Platzangebot und bietet praktische Lager- und Abstellfläche.

Dieses charmante Reihennittelhaus verbindet den Charakter eines klassischen Wohnhauses mit einer modernisierten technischen Ausstattung, einem gemütlichen Wohnambiente, einem außergewöhnlich großzügigen Garten und zusätzlichem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss. Eine ideale Immobilie für Paare, junge Familien oder alle, die stadtnah wohnen und dennoch nicht auf ein Stück Grün verzichten möchten. Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses besonderen Zuhauses.



Lage

Eingebettet in eine der schönsten, deutschen Vulkanlandschaften befindet sich zwischen Bodensee und Schwarzwald der Hegau! Mittendrin liegt die pulsierende große Kreisstadt Singen mit ihrem markanten Hausberg Hohentwiel. Singen besitzt eine hervorragende Infrastruktur. Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Hegau-Klinikum, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnanbindung sowie Autobahnanschluss in sämtliche Richtungen sind vorhanden. Darüber hinaus bietet Singen vielfältige kulturelle Angebote, zahlreiche Cafés, Bars und Restaurants sowie viele Geschäfte zum Shoppen, Bummeln und Verweilen. Viele Sport- und Freizeitangebote wie beispielsweise das Aachbad machen das Leben hier angenehm. Zahlreiche Industrie- und Handelsbetriebe sorgen dafür, dass in Singen viele Arbeitnehmer beschäftigt sind.

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.

Ausstattung Beschreibung

- Ca. 94 m² Wohnfläche
- Grundstück 179 m²
- Großzügiger Garten mit sonniger Terrasse
- Schwedenofen im Wohnbereich
- Voll unterkellert (Naturkeller)
- Vorgarten und Fassade neu gestrichen 2025
- Einbauküche (2015)
- Badezimmer 2006 modernisiert
- Dach, Fenster, Elektrik, Wasserleitungen und Heizungsanlage ca. 2000 erneuert

Impressionen



Wohnbereich



Schlafzimmer



Zimmer



Essbereich



Wohnbereich



Küche



Zimmer



Badezimmer



Wohnbereich



Flur im OG



Eingangsbereich



separates WC im EG



Terrasse



Dachgeschoss – Ausbaupotenzial

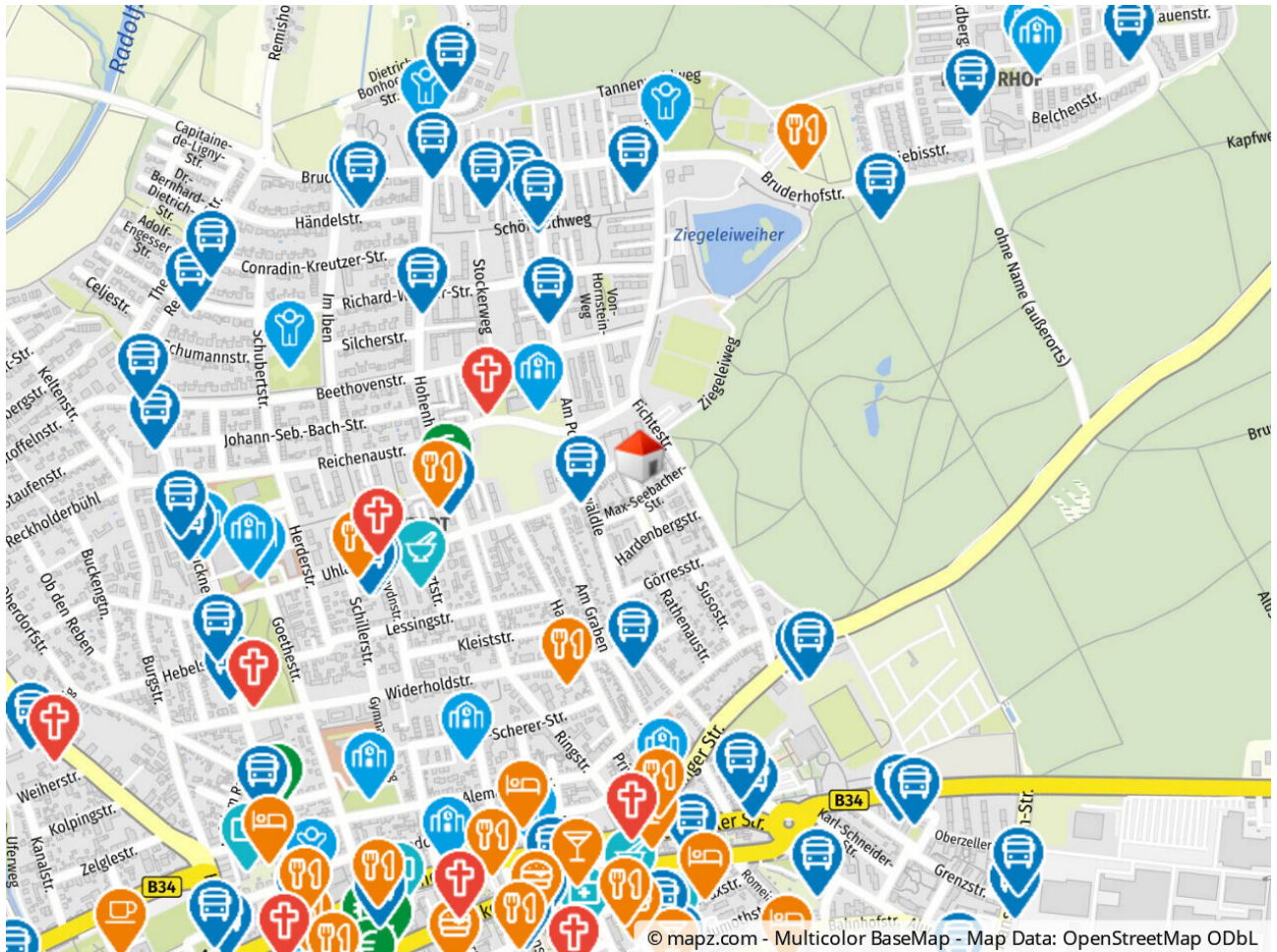


Garten

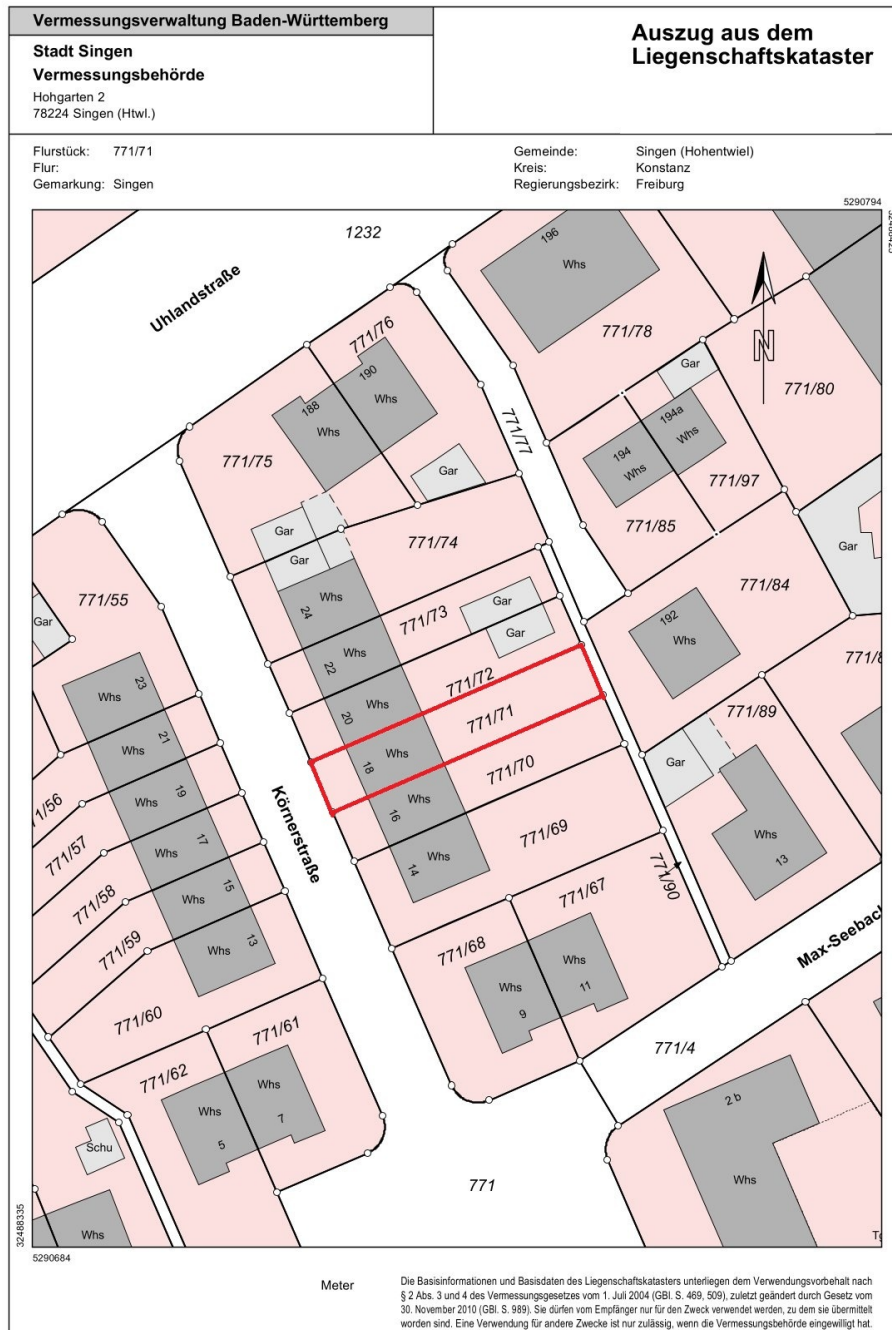


Außenansicht

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

Grundriss



Objekt: Körnerstr. 18 - 78224 Singen

Wohn- Nutzflächenberechnung

Hinweis: Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) 2003.
Bitte prüfen Sie die Unterlagen auf Vollständigkeit.

Nr	Art	Raum	Flächen in 1m Höhe	Flächen in 2m Höhe	Fläche
UG					
1	N	Kellerflur		2,37 m x 1,87 m + 1,34 m x 0,47 m + 1,40 m x 2,43 m	8,46 m²
2	N	Keller		2,51 m x 0,79 m + 5,44 m x 2,99 m	18,25 m²
3	N	Heizungsraum		2,93 m x 3,97 m	11,63 m²
Summe Wohnfläche UG					0,00 m²
Summe Nutzfläche UG					38,34 m²
EG					
4	W	Diele		2,35 m x 0,78 m + (2,35 m + 1,40 m) / 2 x 0,27 m + 1,40 m x 1,49 m + 1,13 m x 0,99 m	5,54 m²
5	W	WC		0,79 m x 1,26 m	1,00 m²
6	W	WF		1,41 m x 1,11 m	1,57 m²
7	W	Essbereich-Küche		2,86 m x 3,95 m	11,30 m²
8	W	Wohnzimmer		2,03 m x 0,17 m + 2,33 m x 0,78 m + 5,36 m x 3,15 m	19,05 m²
9	W	Terrasse*		5,07 m x 1,98 m + 2,70 m x 1,13 m x 0,25	3,27 m²
Summe Wohnfläche EG					41,73 m²
OG					
10	W	Flur		1,08 m x 1,06 m + 1,28 m x 0,69 m + 0,99 m x 0,16 m + 1,03 m x 0,90 m	3,11 m²
11	W	Bad		2,37 m x 1,91 m	4,53 m²
12	W	Zimmer 1		2,49 m x 0,76 m + 5,39 m x 3,23 m	19,30 m²
13	W	Zimmer 2		2,86 m x 4,03 m	11,53 m²
Summe Wohnfläche OG					38,47 m²
DG					
14	N	Zimmer 4 (Rohbau)		1,93 m x 0,71 m + 1,34 m x 0,12 m + 1,93 m x 0,12 m + 1,34 m x 0,15 m + 2,38 m x 0,15 m + 4,91 m x 0,65 m + 5,55 m x 1,96 m	16,39 m²

Wohnflächenberechnung

Objekt: Körnerstr. 18 - 78224 Singen

15	W	Podest		0,16 m x 0,89 m	0,14 m²
16	W	Flur		0,94 m x 1,21 m	1,14 m²
17	W	Zimmer 3	1,13 m x 0,14 m	1,13 m x 0,54 m	
			+ 1,13 m x 0,14 m	+ 1,13 m x 0,54 m	
			+ 4,36 m x 2,93 m	+ 1,37 m x 2,11 m	
			+ 3,02 m x 0,30 m	+ 2,99 m x 2,11 m	
				+ 3,02 m x 0,30 m	
			= 14,00 m²	= 11,33 m²	
11,33 m² + (14,00 m² - 11,33 m²) * 0,5 =					12,67 m²
Summe Wohnfläche DG					13,95 m²
Summe Nutzfläche DG					16,39 m²
SP					
18	N	Speicher		5,55 m x 2,08 m	
				+ 4,91 m x 1,89 m	20,82 m²
Summe Wohnfläche SP					0,00 m²
Summe Nutzfläche SP					20,82 m²
Summe Wohnfläche					94,15 m²
Summe Nutzfläche					75,55 m²

voll berechnet werden:

Die Grundflächen von Räumen oder Rauteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m, Fenster und offene Wändrischen, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 cm tief sind.

zu Hälfte berechnet werden:

Die Grundflächen von Rauteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1,00 m und weniger als 2,00 m.

nicht berechnet werden:

Die Grundflächen von Rauteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte

berechnet werden:

Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergärten unbeheizbar

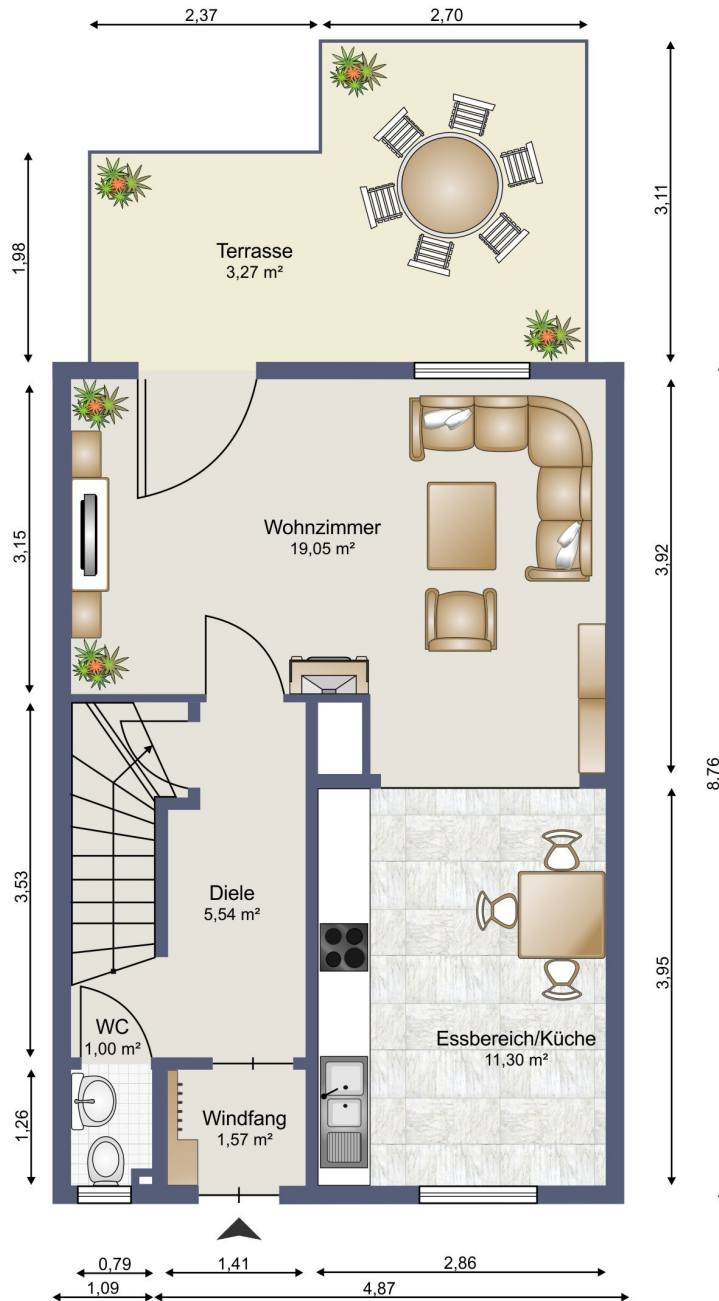
W Wohnfläche

G Gewerbefläche

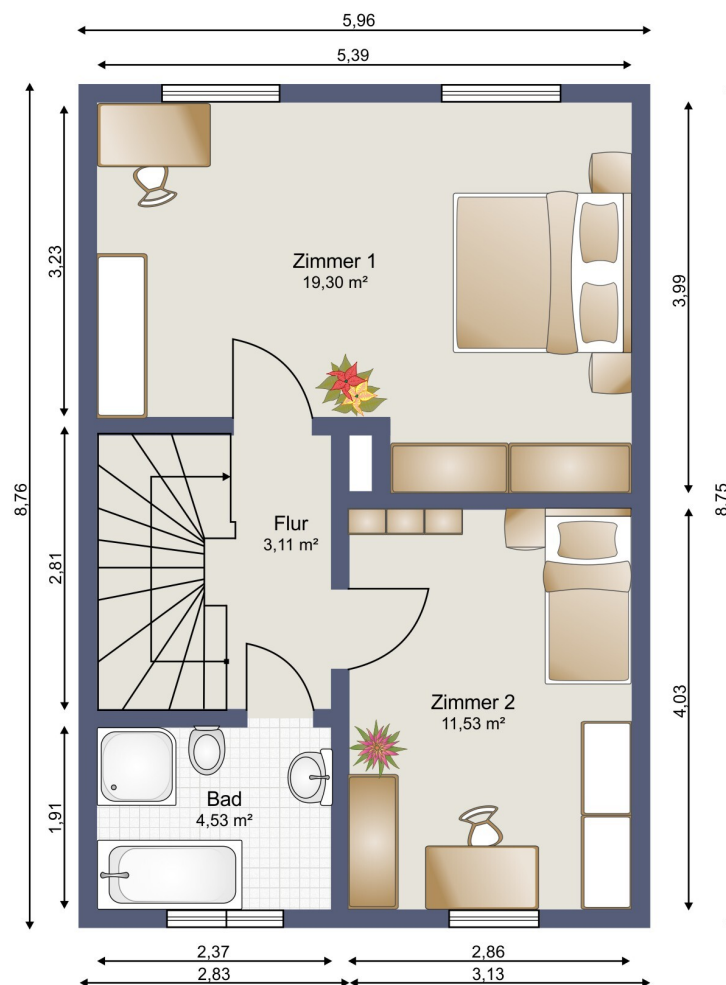
N Nutzfläche

V Verlehrsfläche

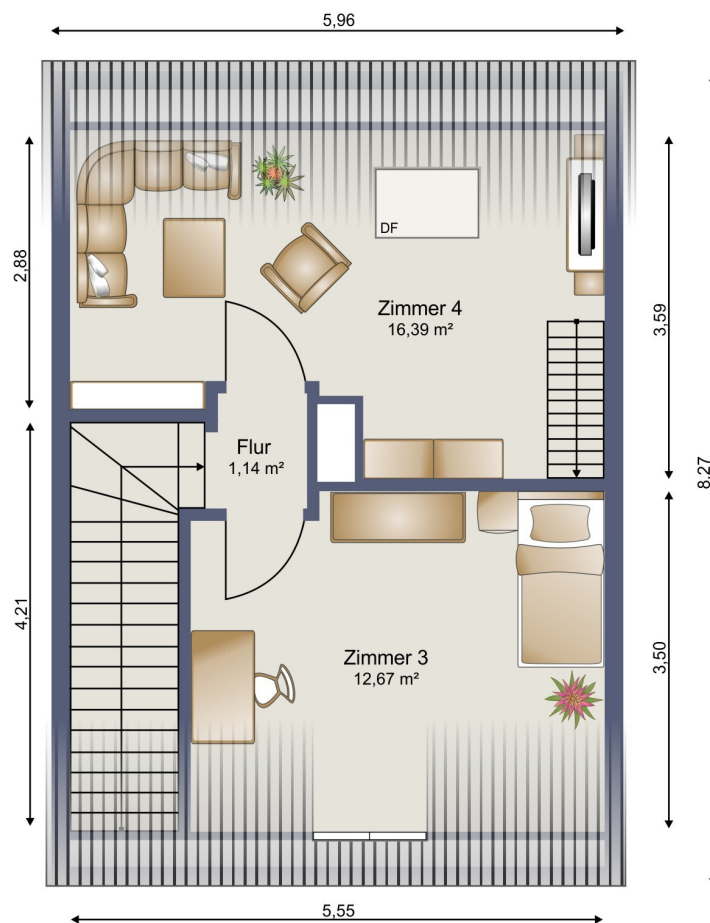
Wohnflächenberechnung



Grundriss Erdgeschoss

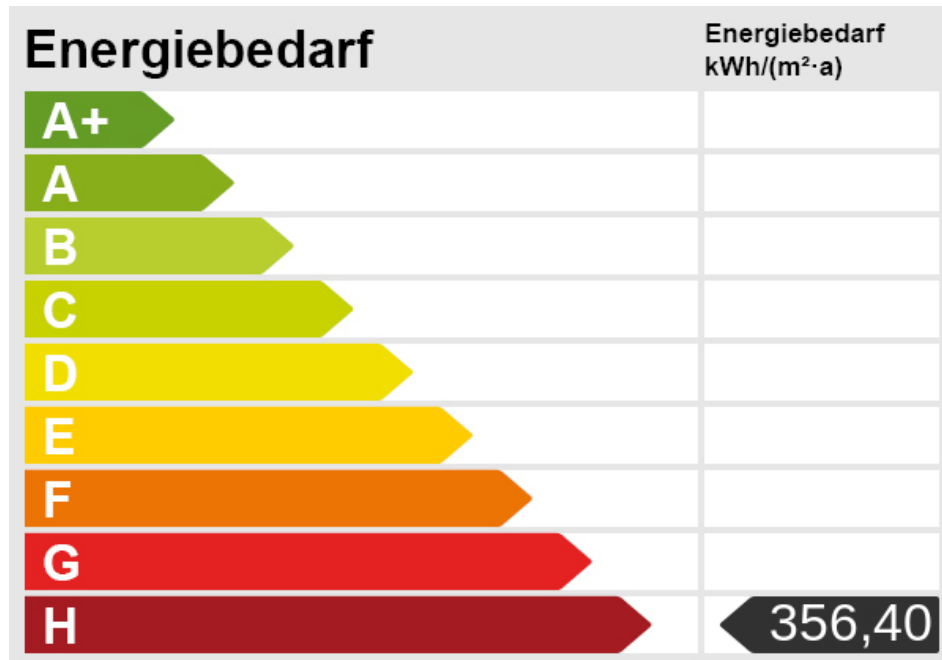


Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Energieausweis





Ihr Ansprechpartner



Herr Daniel Burger
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003-4

Mobil: 0151 53774478

E-Mail: info@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.