



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Freistehendes 1-2-Familienhaus in bevorzugter, seenaher Lage mit 2 Garagen in Moos



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2443	Datum:	15.09.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1968
Ort:	78345 Moos	Verfügbar ab:	Ende Dezember 2024
Wohnfläche:	170,40 m ²	Grundstücksfläche:	500,00 m ²
Anzahl Zimmer:	6,5	Anzahl Schlafzimmer:	5,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Anzahl Stellplätze:	2,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Preis:	725.000,00 €	Provision:	2,98 % inkl. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	--------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2023-09-15
Jahrgang:	2008	Wertklasse:	F
Primärer Energieträger:	OEL	Endenergiebedarf:	164.70 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	KOSUB Immobilien e.K.	Name:	Mathias Kosub
Straße:	Theodor-Heuss-Straße 12	Ort:	78467 Konstanz
Telefon:	+49 7531 3690696	Faxnummer:	+49 7531 3690695
E-Mail:	konstanz@kensington-international.com	www:	www.kensington-bodensee.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Gemütliches Wohnen auf zwei Etagen in bevorzugter Gegend: Das 1968 gebaute einstige Zweifamilienhaus steht auf einem exakt 500 m² großen Grundstück in der gefragten Ortschaft Moos am Untersee des Bodensees. Es wurde nachträglich zu einem Einfamilienhaus umgebaut und ist von einem idyllischen Garten umgeben. Die Immobilie bietet insgesamt ca. 170,40 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bzw. 6,5 Zimmer (davon 5 Schlafzimmer) und ist komplett unterkellert. Vor rund 20 Jahren wurden zahlreiche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt, u.a. wurden 2-fach-verglaste Kunststofffenster verbaut, die Haustüre ersetzt, beiden Bäder saniert, das Dach neu gedeckt und gedämmt sowie Gauben eingebaut, ebenfalls wurden die Wasserleitungen teilweise ersetzt und ein schicker Kamin verbaut. Daneben wurde auf dem Grundstück eine zweite Garage errichtet und im Jahr 2010 eine neue Öl-Zentralheizung verbaut. Durch das großzügige Platzangebot eignet sich das Haus auch für große Familien oder als Mehrgenerationenhaus. Daneben wäre es auch mit überschaubaren Maßnahmen wieder in ein Zweifamilienhaus umzugestalten. Der Ortskern, das schöne Strandbad und auch ein EDEKA-Markt sind in Kürze fußläufig erreichbar.

Das Erdgeschoss bietet ein geräumiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC sowie eine geräumige Terrasse und ca. 100,95 m² Wohnfläche. Schon beim Eintreten öffnet sich der Wohnraum ansprechend und zeigt eine schöne Einteilung der Bereiche durch den Kamin, der gemütliche Abende am prasselnden Feuer verspricht und eine edle Glasfront und Ablagefläche besitzt. Das Wohnzimmer hat breite Fensterfronten, Parkettboden und bietet viel Platz für gemeinsame Aktivitäten. Vom hier aus sind die große Terrasse zum Garten hinaus und die Küche erreichbar, die dank des Zuschnitts genügend Platz für einen zusätzlichen Esstisch bietet. Die beiden Schlafzimmer liegen praktisch nebeneinander und besitzen zwei Fenster. Dazu gehört ein weiß gefliestes Bad mit Fenster, Glasdusche, Waschtisch, WC, Bidet und Handtuchheizung.

In das ca. 69,45 m² große Dachgeschoss hinauf führt eine elegante Treppe mit verschnörkeltem Geländer im oberen Bereich. Eine Galerie mit Fenstern erlaubt den Zugang zu den Zimmern auf beiden Seiten. Von der Treppe nach links geht es in ein großes Schlafzimmer mit Balkon, welches in der ursprünglichen Gebäudenutzung als Zweifamilienhaus als Wohn- und Essraum diente und eine offene Küche beinhaltete. Durch die Holzdielen im Inneren strahlt der gesamte Raum eine behagliche Atmosphäre aus und stellt so einen beschaulichen Rückzugsort dar. Daneben gibt es zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen und ansprechende Raumgrößen bieten. Auch im Obergeschoss ist ein großes und modernes Badezimmer vorhanden, mit gekachelter Dusche und praktischen Ablageflächen, einem Waschtisch mit zwei Waschbecken, WC und Bidet. Ein breites Fenster sorgt für viel Licht im Raum.

Zum Haus gehören zwei geräumige Garagen und eine breite Einfahrt. Die gepflegte Rasenfläche des Gartens verteilt sich optisch ansprechend um das Haus, während sich die höher liegende Ebene des Erdgeschosses vom Garten über eine Steintreppe erreichen lässt. Das Haus besitzt einen Balkon im Obergeschoss und eine mit der Ebene des Erdgeschosses verbundene, überdachte Terrasse, die zum Entspannen einlädt und einen wunderbaren Ausblick auf den Garten und die Umgebung bietet. Der Zugang zum Untergeschoss ist über eine separate Tür möglich. Hier befinden sich zwei Kellerräume, zwei Vorratsräume, ein Tank- und ein Heizraum und ein Hobbyraum mit Fenstern.

Das Haus kann Ende Dezember 2024 bezugsfrei von den neuen Eigentümern übernommen werden.

Lage:

Die Gemeinde Moos am Bodensee gehört zum Landkreis Konstanz und ist durch eine große Seelandschaft, sanfte Hügel und weitläufige Naturschutzgebiete geprägt. Mit der Stadt Radolfzell ist Moos über eine pappelgesäumte Allee verbunden und besitzt wunderschöne Spazierwege entlang des Seeufers, idyllische Anhöhen, dichte Wälder und viele Rad- und Wanderwege. Im Hintergrund sind die Vulkanberge des Hegaus zu sehen. Moos besitzt einen eigenen Yachthafen mit Solarturm und hat in der einige historische Fachwerkhäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert zu bieten. Direkt in Moos leben etwa 1300 Einwohner, plus weitere ca. 2150 Einwohner in den drei zusätzlichen Ortsteilen (Bankholzen, Iznang, Weiler) . Der Ort hat einen ländlichen Charakter und besticht durch die Ruhe abseits des hektischen Lebens.

Nicht weit von der Immobilie entfernt sind das Strandbad Moos, der Schiener Berg und das Radolfzeller Aachried. Sie liegt idyllisch etwa 150 Meter vom Ortskern entfernt, in einem nach und nach gewachsenen Wohngebiet, das zu den gefragtesten in der Umgebung gehört. Eine gute Infrastruktur ist vorhanden, um für den täglichen Bedarf alles zur Verfügung zu haben. Es gibt kleinere Geschäfte, einen Gemüsemarkt, eine Bäckerei, eine Pizzeria und ein Bistro, eine Post, eine Sparkasse mit Geldautomat und eine Bushaltestelle. Der beliebte örtliche EDEKA Markt ist nur rund 400 Meter entfernt und daher in rund 5 min. zu Fuß erreichbar. Der nächste Kindergarten ist 250 Meter weiter, eine Schule in knapp 1,7 Kilometer erreicht. Die Nähe zu Radolfzell ermöglicht weitere Einkaufsmöglichkeiten und die Nutzung vieler Kultur- und Bildungsangebote sowie dem Radolfzeller Bahnhof. Der Bodensee liegt in unmittelbarer Umgebung. Nach Konstanz sind es etwa 25 Minuten Fahrt mit dem Auto.

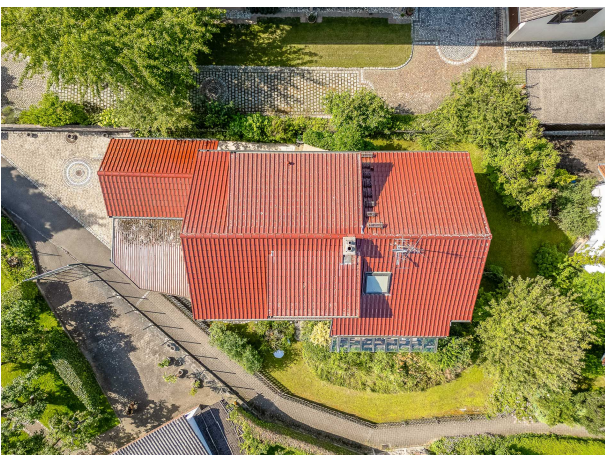
Sonstiges:

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle genannten Umbau-/ Erweiterungs-/Nutzungsänderungsmöglichkeiten sind vorab mit der Baubehörde abzustimmen und bedürfen unter Umständen einer Baugenehmigung o.ä., für den Erhalt und Machbarkeit wird keine Gewähr übernommen. Die im Exposé dargestellten Grundrisse und Lagepläne dienen nur der beispielhaften Illustration und sind nicht rechtlich bindend. Wohn- u. Nutzflächenangaben wurden nicht baurechtlich überprüft. Beim Wechsel des Eigentümers ist eine Energieberatung verpflichtend. Insbesondere ist auch eine weiterführende Beratung/Information bei den gesetzlichen Bestimmungen zum Heizungstausch oder zu Nachrüstpflichten empfehlenswert.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach der gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 2,98 % inkl. MwSt. auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Bilder













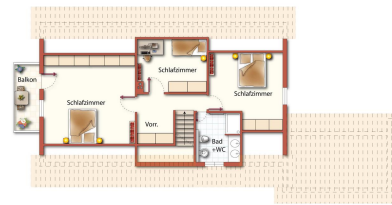




EG (unverbindliche Illustration)



DG (unverbindliche Illustration)



Keller (unverbindliche Illustration)

