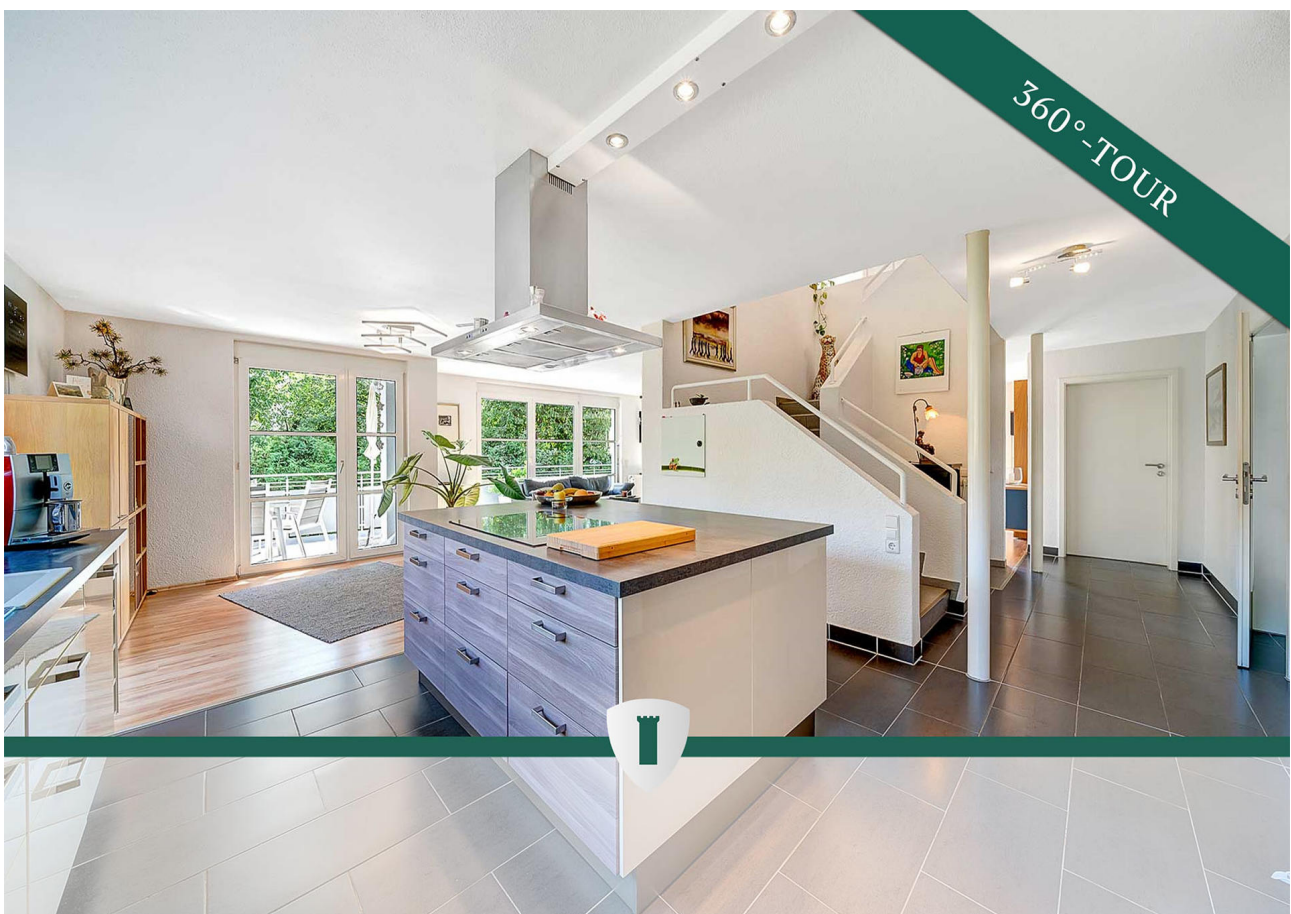




KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Stilvolles, großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und schönem Garten in ruhiger Lage



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2444	Datum:	06.09.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1993
Ort:	78333 Stockach / Hindelwangen	Wohnfläche:	227,00 m ²
Grundstücksfläche:	817,00 m ²	Anzahl Zimmer:	7,5
Anzahl Schlafzimmer:	5,0	Anzahl Badezimmer:	3,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Preis:	795.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	--------------------

Energiepass:

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:

Modernster Komfort inmitten einer grünen Idylle: Im Stadtteil Hindelwangen ist das zum Verkauf angebotene Objekt ein echter Hingucker. Das attraktive Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung steht auf einem aufwendig angelegten Grundstück, das eine Gesamtfläche von ca. 817 m² aufweist und auf mehreren Ebenen wunderschöne Grünflächen und Gartenbereiche zeigt. Die Immobilie besitzt eine Wohnfläche von ca. 227 m², von denen sich ca. 182 m² auf das Haupthaus und ca. 45 m² auf die Einliegerwohnung verteilen. Mit gepflegter grauer Fassade und moderner Architektur bietet sie zahlreiche Freiflächen, Terrassen und Balkone, große Fensterfronten und eine hochwertige Ausstattung. Zum

Haus gehören ein stilvoller Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge, ein Keller und Lagerraum. Gebaut wurde das Haus 1993 und danach mehrmals modernisiert/ renoviert. Es eignet sich hervorragend für Paare, Familien und Anleger, liegt in einem bevorzugten Wohngebiet in ruhiger und idyllischer Lage und vermittelt eine luxuriöse Atmosphäre mit Blick ins Grüne. Umgeben ist das Grundstück von Bäumen und einzelnen Einfamilienhäusern, weist eine gepflasterte Einfahrt auf und erlaubt auf zwei Etagen das stilvolle Wohnen, plus separater der Einliegerwohnung im Gartengeschoss. Auch als Mehrgenerationshaus bietet die Immobilie viel Entfaltungsspielraum. Es handelt sich bei dem Objekt um ein Erbpachtgrundstück der Erzdiözese Freiburg, der Erbpachtvertrag läuft noch 67 Jahre und es fällt ein jährlicher Erbpachtzins in Höhe von 1.558 € an.

Lage:

Stockach gehört zum Landkreis Konstanz am Bodensee und weist eine gute Infrastruktur auf. Die Stadt gilt als Tor zum Bodensee, ist von Wäldern und Hügelketten eingerahmt und durch die Burgruine Nellenburg bekannt. Die schöne Altstadt lädt zum Schlendern ein, bis zum Bodensee sind es nur vier Kilometer. In der Nähe sind viele Rad- und Wanderwege, geheimnisvolle Höhlen und über tausend Wasserquellen. Mit einer Bevölkerungsdichte von etwa 16.000 Einwohnern bildet die Stadt die Mitte der umliegenden Gemeinden und liegt in Höhenlage im Tal der Stockacher Aach.

Der Stadtteil Hindelwangen hat etwa 1430 Einwohner, ist eine bevorzugte Wohngegend und liegt nordwestlich zur Stadtmitte. Hier befindet sich die hochwertige Immobilie in einer ruhigen Anliegerstraße, die durch wenig Verkehr und viele elegante Grundstücke gekennzeichnet ist. Es gibt einen Spielplatz um die Ecke und nicht weit entfernt einen REWE, Edeka und Lidl, dazu eine Bäckerei, diverse Restaurants und kleinere Geschäfte. Stockach selbst verfügt über Kindergärten und mehrere Schulen und hat gleichzeitig gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Ebenfalls besteht direkt Anbindung an die Autobahn. Die städtische Infrastruktur verbindet sich harmonisch mit dem ländlichen Flair und weist vielseitige Bildungs- und Kulturangebote auf. Die Fahrt nach Konstanz dauert von Stockach ca. 30 min., Singen ist in nur 15 min. und Radolfzell in rund 20 min. erreichbar.

Ausstattung:

Das Erdgeschoss öffnet sich als großer und offener Ess- und Wohnbereich und besitzt einen modernen und hochwertigen Kamin mit Glasfront, der 2022 neu eingebaut wurde. Attraktive Böden sind im ganzen Haus verlegt und kreieren eine warme und gemütliche Atmosphäre, die mit der modernen Einrichtung wunderbar harmoniert. Die Sitzbereiche sind mit einer großen Fensterfront verbunden und erlauben den Ausblick auf die schöne Umgebung, auf den vorne liegenden Balkon und die sich seitlich befindende Terrasse. Die Räumlichkeiten sind lichtdurchflutet, geschmackvoll konzipiert und elegant in die jeweiligen Bereiche unterteilt. Der Balkon nimmt die gesamte Hausfront ein und bietet zusätzlich zur Terrasse das Sitzen im Freien. Ein weiterer großer Balkon befindet sich seitlich des Hauses, wodurch der Blick in alle Richtungen gelingt.

Mit dem Wohnzimmerbereich verbunden ist eine moderne, offene Küche mit schicker Kochinsel. Die Einbauküche weist ein anspruchsvolles Design auf und ist mit breiten Schränken, Cerankochfeld, separatem Backofen und modernen Geräten ausgestattet. Von der Küche ist der Blick auf den Treppenaufgang möglich, der gleichzeitig für die schöne Unterteilung der Wohn-, Ess- und Küchenbereiche sorgt. In der Küche sind edle schwarze Fliesen verlegt, die auch den Bereich vor dem Kamin schmücken. Der Wohnbereich mit Entree und Küche verläuft über rund 66 m².

Daneben stehen im Erdgeschoss ein Büro, bzw. zusätzliches Schlafzimmer, ein Gäste-WC und ein Vorratsraum zur Verfügung.

Vom Erdgeschoss ins großzügig aufgeteilte Dachgeschoss führt eine Treppe in einen Galeriedielenbereich hinauf, der den Treppenaufgang stilvoll umrundet. Hier warten drei großzügige Schlafzimmer mit schönen Dachschrägen, großen Fenstern und gepflegten Laminatböden sowie zwei Badezimmer. Das Hauptbadezimmer besitzt ein großes, bodentiefes Fenster, das sich in der etwas höher liegenden Ebene mit dem WC befindet. Das Bad ist komplett gefliest und verfügt über eine große Glasdusche, eine Badewanne mit Einstiegsstufe und eine deckenhohe Handtuchheizung. Das Kinder-, bzw. Gästebad ist mit einer Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet und ebenfalls zeitlos weiß gefliest.

Die Einliegerwohnung befindet sich im Untergeschoss. Sie hat eine eigene Terrasse für das gemütliche Sitzen und Entspannen im Freien, die gleichzeitig mit dem unteren Gartenbereich verbunden ist. Sie verfügt über zwei Räume und ein Badezimmer mit WC und Dusche. Ferner befinden sich im Untergeschoss ein Abstellraum, ein Keller und Waschkraum. Der Zugang zur Einliegerwohnung ist separat mit eigenem Eingang möglich. Beheizt wird das gesamte Haus mit einer energiesparsamen Gasheizung.

Im Außenbereich gibt es mehrere Ebenen, die mit dem Garten und den Terrassen verbunden sind. Die Wohnzimmerterrasse liegt etwas oberhalb und bietet einen herrlichen Ausblick auf die grüne Landschaft und die Hügelkette im Hintergrund. Sie besitzt einen eleganten Steinboden, ist mit der umliegenden Rasenfläche verbunden und durch ein Geländer schön eingegrenzt. Hier kommen stilvolle Sitzmöbel, ein großer Sonnenschirm und ein Grill gut zur Geltung. Von der Terrasse führt eine Steintreppe hinunter in den Garten, der von Bäumen gesäumt ist und einen Steinbereich mit Wasserlauf besitzt. Um die Ecke der Terrasse liegt der Carport. Die Grünflächen verteilen sich wunderschön um das gesamte Haus, sodass in allen Bereichen die Idylle einzigartig zur Geltung kommt und dazu für andere nicht einsehbar ist.

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.

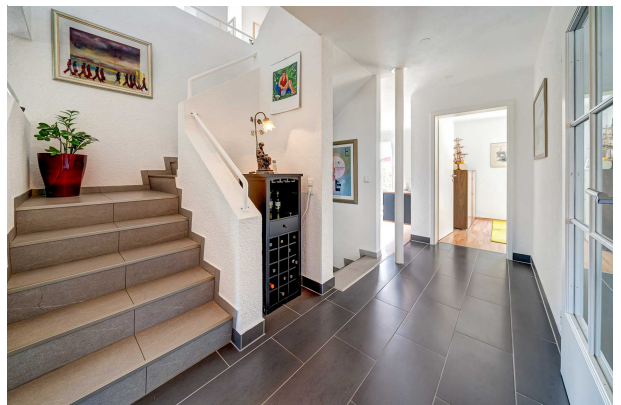
Die Höhe der Courtage richtet sich nach der gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 3,57 % inkl. MwSt. auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

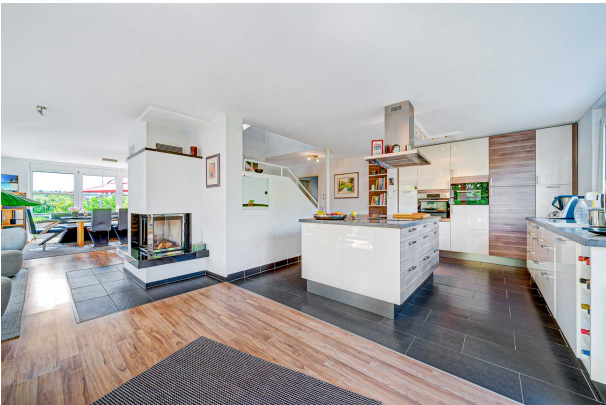
Bilder

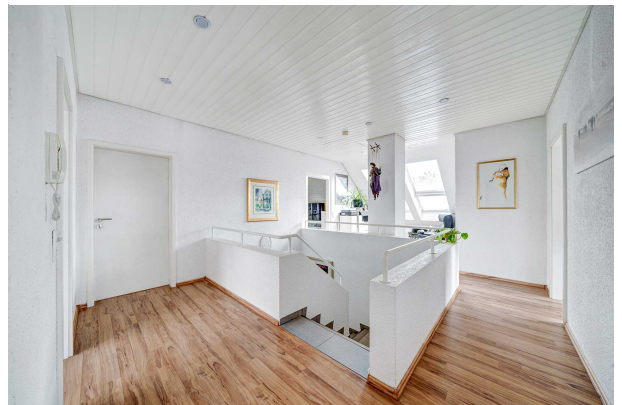




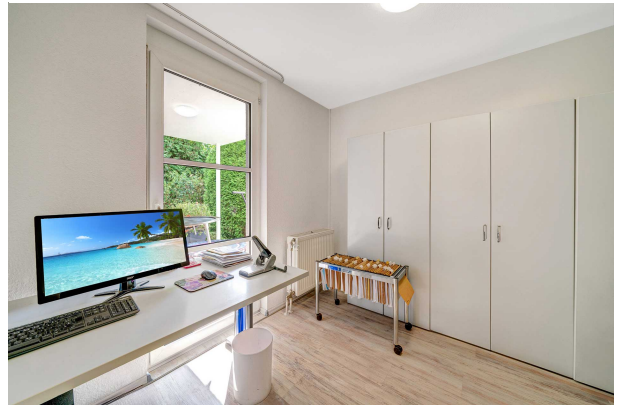










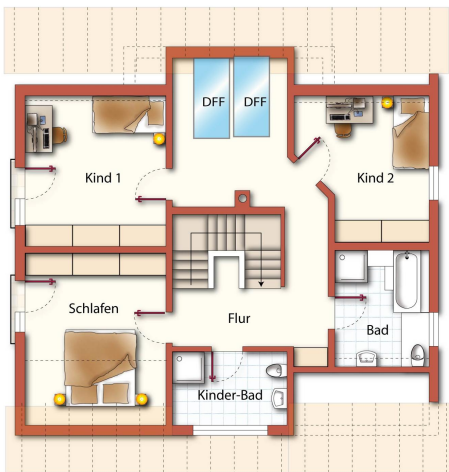




EG (unverbindl. Illustration)



DG (unverbindl. Illustration)



UG / Einliegerwhg. (unverbindl. Illustration)

