

Exposé

Erdgeschosswohnung in Singen (Hohentwiel)

Seltene Gelegenheit: 3-Zimmer-Gartenwohnung mit viel Grün in ruhiger Lage von Singen-Nord



Objekt-Nr. **OM-433693**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **219.900 €**

Ansprechpartner:
Neugebauer Immobilien GmbH

Lessingstraße 23
78224 Singen (Hohentwiel)
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,90 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	17,50 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	18.500 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	225 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten 2-Familienhauses bietet eine seltene Kombination aus ruhigem Wohnen und großzügigem Gartenanteil.

Auf ca. 69 m² Wohnfläche erwartet Sie ein klassischer Grundriss mit hellen Räumen. Die Wohnung wurde kürzlich renoviert (Malerarbeiten, Bodenbeläge) und ist sofort bezugsfertig.

Ein besonderes Highlight ist das Sondernutzungsrecht (SNR1) am Großteil des Gartens – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten.

Die Wohnung eignet sich perfekt für Singles, Paare oder Eigennutzer mit Wunsch nach Freifläche.

Ausstattung:

- 3 Zimmer
- ca. 69 m²
- großer Gartenanteil
- 2 Kellerräume (im Plan mit einer orangen 1 gekennzeichnet)
- Garage № 3 (separates Grundbuch)
- ruhige Wohnlage
- sofort bezugsfertig

Modernisierungen & Ausstattung

- gepflegter Gesamtzustand
- aufgeteiltes Zweifamilienhaus (WEG-Struktur)
- Gasheizung

Die Wohnung bietet eine solide Basis und eröffnet gleichzeitig Potenzial für individuelle Modernisierungswünsche.

Lage & Infrastruktur

Die Singener Nordstadt überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung und eine sehr gute Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten (Nahkauf, Bäcker, Apotheke, Imbiss) sowie der öffentliche Nahverkehr sind bequem in 5 min erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von einem gewachsenen Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Für wen eignet sich die Wohnung?

- Junge Paare mit Wunsch nach eigenem Garten
- Kleine Familien
- Kapitalanleger mit Blick auf eine gut vermietbare Einheit
- Käufer, die ruhiges Wohnen in stadtnaher Lage schätzen

Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Gartenwohnung persönlich vor.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Es fällt keine Maklerprovision an.

Ausstattung

- Laminatboden
- Zweischeiben-Isolierglasfenster
- Einbauküche
- Garage
- gemeinschaftliche Waschküche
- zwei Kellerräume
- Gaszentralheizung
- Glasfaseranschluss in Vorbereitung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die Möblierung stellt ein Einrichtungsbeispiel dar. Sie ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei.

Die Nebenkosten betragen lt. dem vorläufigen Wirtschaftsplan für 2026

225,00 € und beinhalten keine Instandhaltungsumlage.

Es fällt keine Maklerprovision an.

Bitte nutzen Sie auch den 360° Rundgang:

<https://360.immo.tours/?project=c3ea6fe2-3aa0-48ef-a55c-c015e194e7cd>

Impressum:

Neugebauer Immobilien GmbH

Sitz Überlingen, Registergericht: Freiburg im Breisgau HRB 734501

Geschäftsführer: Gerd Neugebauer

Lage

Eine der beeindruckendsten Vulkanlandschaften Deutschlands liegt eingebettet zwischen dem Bodensee und dem Schwarzwald: der Hegau. Markante Vulkankegel, weite Landschaften und eine hohe Lebensqualität prägen diese einzigartige Region.

Im Zentrum dieser reizvollen Umgebung befindet sich die große Kreisstadt

Singen (Hohentwiel) mit rund 49.000 Einwohnern – das wirtschaftliche und kulturelle Herz des Hegaus.

Singen ist ein gefragter Wohn- und Wirtschaftsstandort. Namhafte Industrieunternehmen, mittelständische Betriebe sowie zahlreiche Dienstleister bieten vielfältige Arbeitsplätze – sowohl für die Singener Bevölkerung als auch für Pendler aus der gesamten Region.

Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs
- Kindergärten und alle Schularten
- ein modernes Krankenhaus
- Ärztehäuser und Apotheken
- sehr gute Bahnanbindung
- direkter Autobahnanschluss in Richtung Schaffhausen, Stuttgart, Lindau und Konstanz

Die Innenstadt entwickelt sich stetig weiter und bietet eine angenehme Mischung aus Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Bars.

Ein besonderes Plus:

Der beliebte Bodensee ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und eröffnet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Hier verbinden sich wirtschaftliche Stärke, hervorragende Infrastruktur und naturnahes Wohnen zu einem attraktiven Gesamtpaket.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur

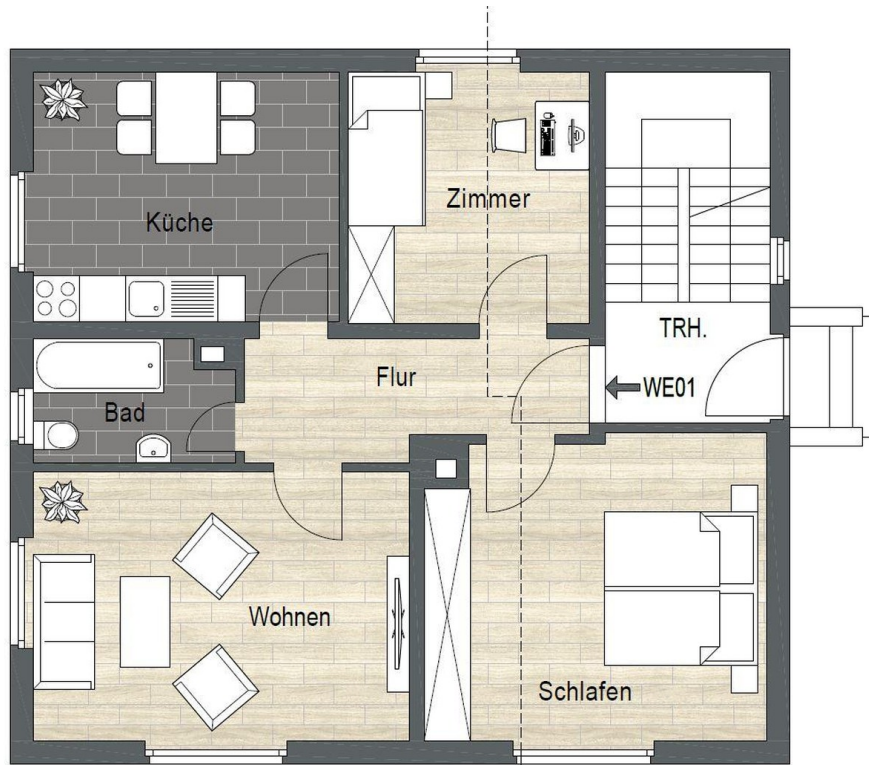


Garten

Exposé - Galerie

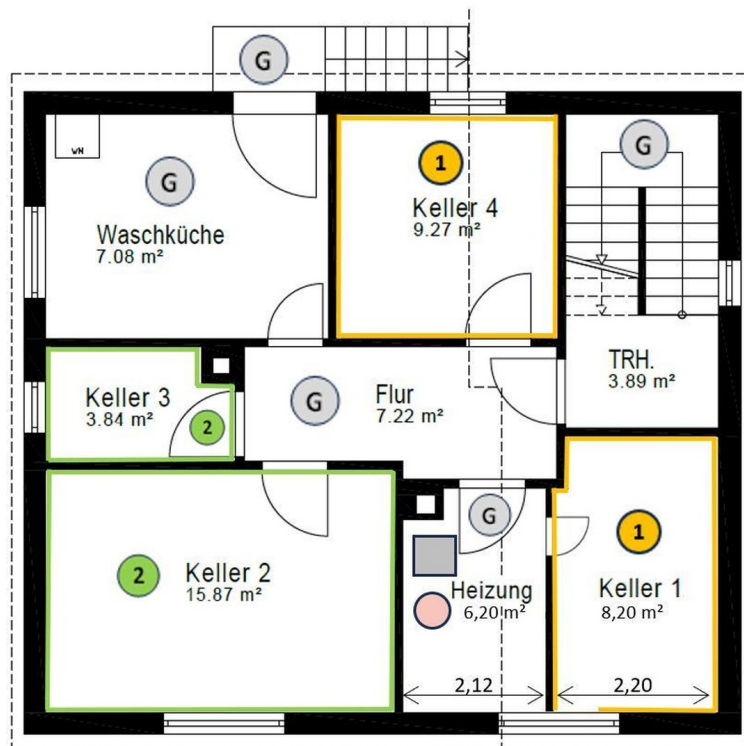


Hauseingang



Grundriss EG

Exposé - Galerie



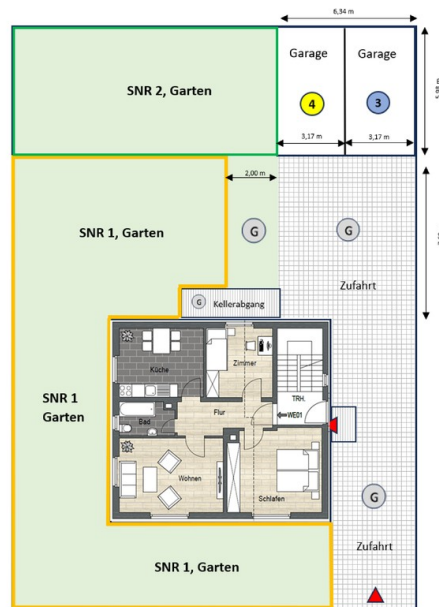
Grundriss Keller (Räume mit 1)

Lageplanskizze

MSTB 1:150

2-Familienhaus in Singen, Lessingstr. 23, Flurstück 490/4

Überlingen den 23.01.2026



G = Gemeinschaftsfläche

SNR = Sondernutzungsrecht

52

Plan Sondernutzungsrecht 1