

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Steißlingen

### Exklusive 3,5-Zimmer Dachgeschosswohnung in Steißlingen



Objekt-Nr. **OM-458216**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Vöckel

Lange Straße 27  
78256 Steißlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	27.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 2022 vereint modernes Wohnen auf höchstem Niveau mit einer zentralen Lage im Herzen von Steißlingen. Auf ca. 105,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Grundriss mit beeindruckenden Raumhöhen von ca. 4,5 Metern und einer hochwertigen Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der zum gemeinsamen Verweilen einlädt. Durch die hohen Decken und den durchgängig verlegten Echtholzparkettboden, sowie der modern verputzten Wände, ergibt sich eine besondere Wohnatmosphäre die ihresgleichen sucht.

Ein weiteres Highlight stellt die moderne Einbauküche dar. Die vollständig ausgestattete Häcker Systemat Einbauküche geht nahtlos in den Wohnbereich über und besticht mit einer großzügigen Kochinsel inklusive luxuriösem Induktionskochfeld von der Marke Bora. Weitere Ausstattungsmerkmale sind ein eingebauter Weinklimaschrank, ein Backofen mit Dampfgarfunktion von Bosch, eine getrennte Kühlschrank-Gefrierkombi, eine Spülmaschine mit Restlaufzeitdisplay von Bosch, sowie einer zeitlosen und filigranen Keramikarbeitsplatte. Separat ist ein kleiner Abstellraum vorhanden.

Die weiteren Zimmer bieten einen heimeligen Rückzugsort mit großen Fenstern und charakteristischen Dachschrägen und können je nach Bedarf genutzt werden.

Das Bad ist modern gefliest und bietet einen barrierefreien Zugang zur Dusche. Eine Badewanne lädt zum Entspannen ein. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Alle Räume sind mit modernen, elektrischen Jalousien, sowie mit flexiblen Fliegengittern ausgestattet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Steißlingen liegt im Landkreis Konstanz in Baden-Württemberg, direkt am westlichen Bodensee. Die Gemeinde überzeugt durch ihren lebhaften Ortskern und einer ländlichen Atmosphäre bei gleichzeitig hervorragender Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Singen ist in wenigen Minuten erreichbar, die Autobahn A81 liegt ebenso in nächster Nähe. Konstanz und der Bodensee sind in ca. 20-25 Minuten zu erreichen. Im Ortszentrum finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar. Die Region bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität mit Weinbergen, der Hegau-Vulkanlandschaft und der Nähe zum Schweizer Hochrhein.

In dem Gebäude selbst befinden sich in den unteren Stockwerken ein Kosmetikstudio, ein Fitnessstudio, eine Zahnarztpraxis und ein Hausarzt, sowie ein Café. Die Tiefgarage wird von den Anwohnern und den Gewerben gemeinschaftlich genutzt, wobei die Keller separiert sind.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnen



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro

# Exposé - Galerie



Büro



Büro

# Exposé - Galerie

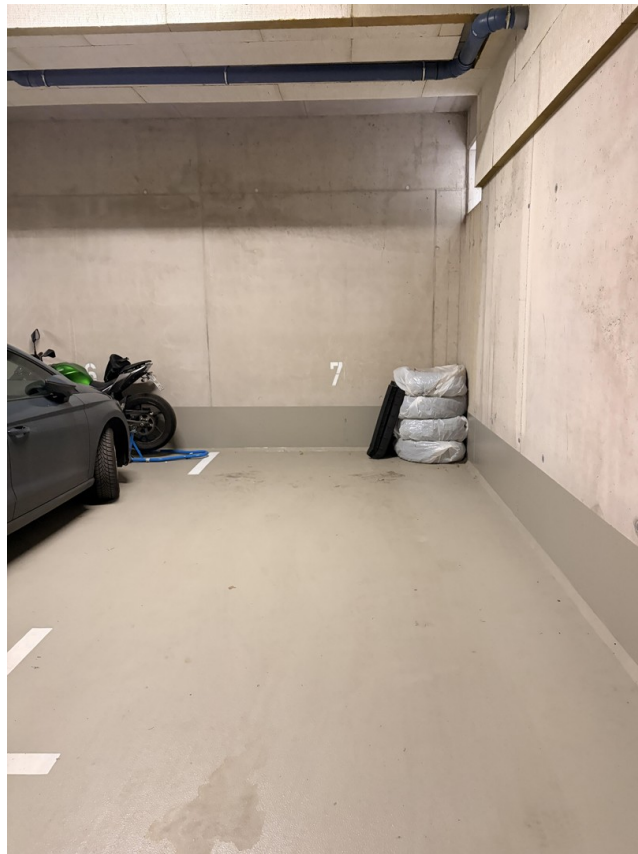


Büro



Balkon

# Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz



Fahrradhäuschen

# Exposé - Galerie



Außenansicht



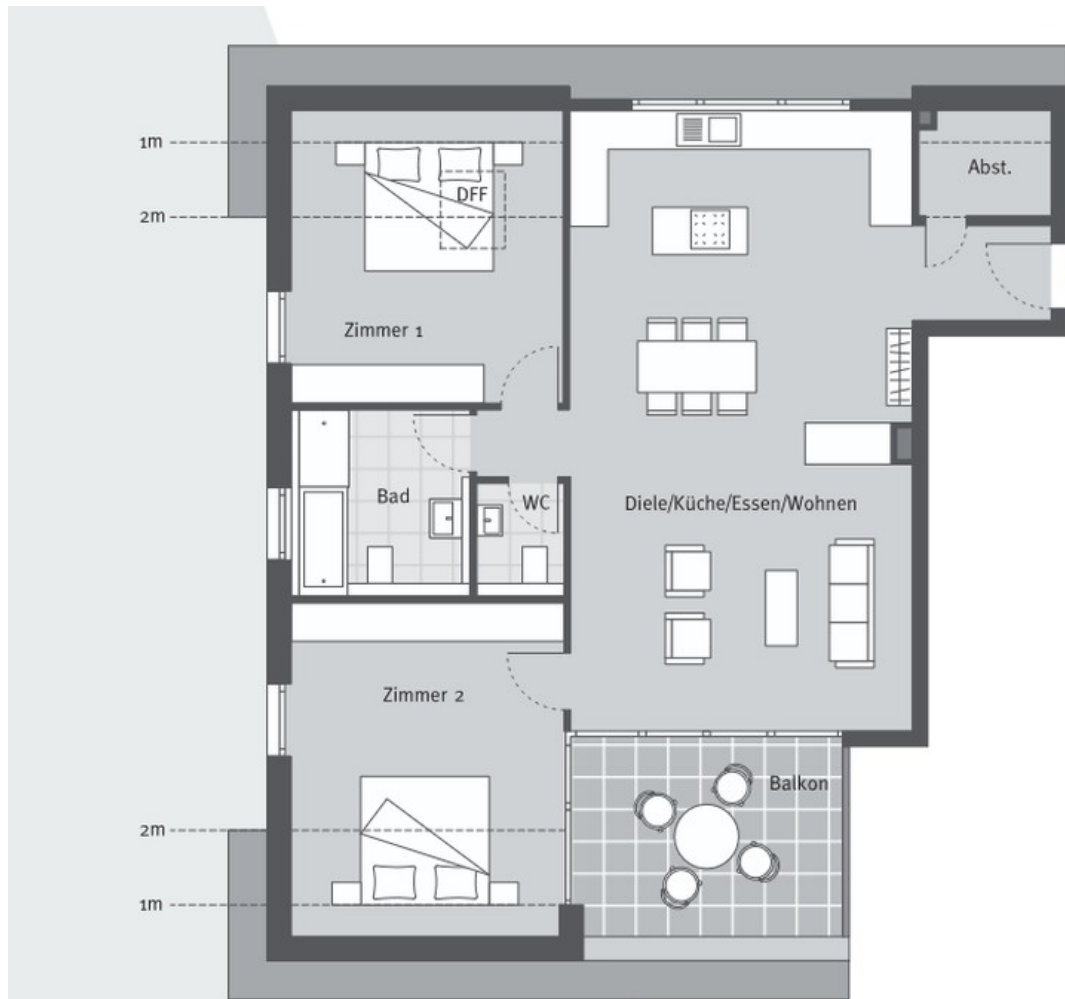
Gemeinsamer Garten

# Exposé - Galerie



Gemeinsamer Garten

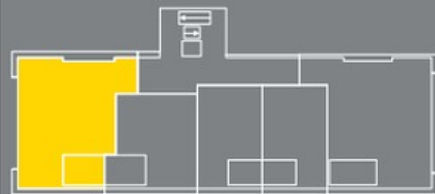
# Exposé - Grundrisse



unverbindliche Illustrationen | Grundrissmaßstab ca. 1:100

## Wohnflächen

Diele/Küche/Essen/ Wohnen	55,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,17 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,69 m <sup>2</sup>
Bad	7,90 m <sup>2</sup>
WC	2,08 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	17,45 m <sup>2</sup>
Balkon (½)	6,54 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>105,54 m<sup>2</sup></b>



Grundriss