

Exposé

Wohnung in Singen

Großzügige 5,5-Zimmer-Maisonette mit Hauscharakter und viel Platz für die Familie



Objekt-Nr. OM-467651

Wohnung

Verkauf: **355.000 €**

Ansprechpartner:
Neugebauer Immobilien GmbH

Lessingstr. 23
78224 Singen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1939	Hausgeld mtl.	410 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	125,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	18.500 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 5,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit 125 m² vereint den Komfort eines Hauses mit den Vorteilen einer Wohnung. Auf zwei Ebenen bietet sie ein großzügiges Raumgefühl, eine durchdachte Aufteilung und viel Platz für Familien, Paare mit Homeoffice oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Der helle Wohn- und Essbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Ambiente. Die offene Gestaltung vermittelt ein modernes und zugleich gemütliches Wohngefühl.

Die Aufteilung über zwei Ebenen schafft eine angenehme Trennung von Wohn- und Schlafbereich. Im 1. Obergeschoss befinden sich Wohn- und Essbereich, Küche sowie ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss stehen drei Zimmer und ein Badezimmer und ein sep. WC zur Verfügung.

Die Wohnung wurde frisch renoviert und präsentiert sich in einem sofort bezieharen Zustand. Sie ist angenehm hell und mit vielen Fenstern ausgestattet.

Ausstattung:

- 5,5 Zimmer
- ca. 125 m²
- Maisonette über 2 Etagen
- 1 Bad + 2 separate WC
- Gartenanteil (im Plan mit SNR 2 gekennzeichnet)
- 2 Kellerräume (im Plan mit einer grünen 2 gekennzeichnet)
- Garage № 4 (separates Grundbuch)
- gemeinschaftliche Waschküche
- ruhige Wohnlage
- sofort bezugsfrei

Wohnen mit Gartenanteil – ein echtes Highlight

Ein besonderes Plus ist das Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens. Der liebevoll angelegte Außenbereich mit Freisitz bietet Raum für Erholung, Spielmöglichkeiten für Kinder oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Die geschützte Lage sorgt für angenehme Privatsphäre. Im Plan ist die Fläche mit SNR2, Garten gekennzeichnet.

Modernisierungen & Ausstattung

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

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

Der Gebäudebestand wurde über Jahrzehnte gepflegt und kontinuierlich instand gehalten. Nach aktuellem Kenntnisstand besteht kein akuter Instandhaltungsstau. Kurzfristig sind

keine größeren Maßnahmen erforderlich. Das Dach befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, funktionsfähigen Zustand.

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?

- Familien
 - Paare mit Wunsch nach viel Platz
 - Käufer, die ruhiges Wohnen in stadtnaher Lage schätzen
-

Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Maisonettewohnung persönlich vor.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Es fällt keine Maklerprovision an.

Ausstattung

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

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

Sonstiges

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

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei.

Die Nebenkosten betragen lt. dem vorläufigen Wirtschaftsplan für 2026

410,00 € (ohne Instandhaltungsumlage). Berechnungsgrundlage hierfür ist eine 4-köpfige Familie.

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit nur zwei Einheiten. Dadurch entstehen kurze Entscheidungswege und eine sehr übersichtliche Eigentümerstruktur mit direkter Einflussmöglichkeit.

Die neue Eigentümergeinschaft startet mit einer bereits gebildeten Instandhaltungsrücklage. Damit ist ein finanzielles Polster für zukünftige Maßnahmen vorhanden und von Beginn an für Sicherheit und Planbarkeit gesorgt.

Es fällt keine Maklerprovision an.

Nutzen Sie gerne auch den 360° Rundgang:

<https://360.immo.tours/?project=64e4ed78-46f8-43b7-96c0-500b9b7ef3e8>

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, Restaurants und Cafés.

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



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Diele

Exposé - Galerie



Diele



WC im 1.OG

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 2

Exposé - Galerie



Badezimmer im DG



Badezimmer im DG

Exposé - Galerie



Empore im DG



Sitzplatz im Gartenanteil

Exposé - Galerie



Treppenhaus

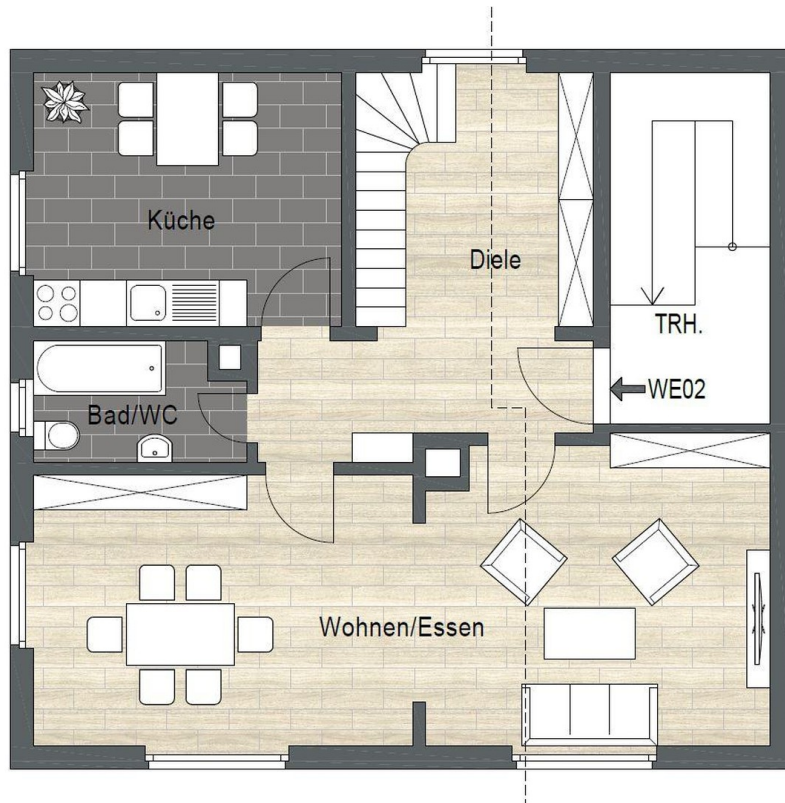


Gebäude S-W

Exposé - Galerie

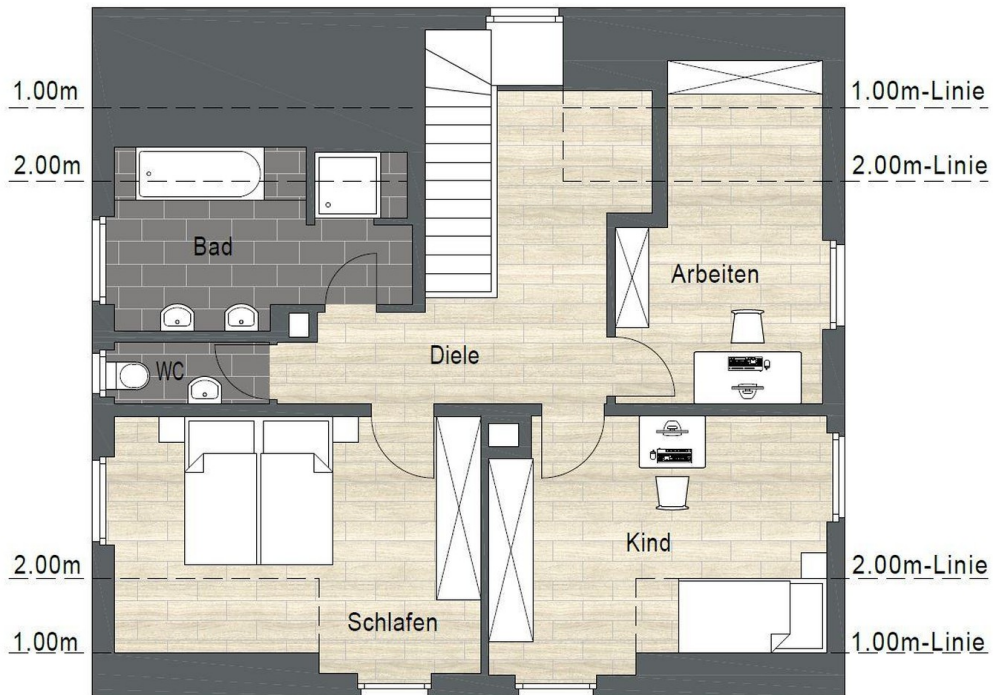


Gebäude S-O

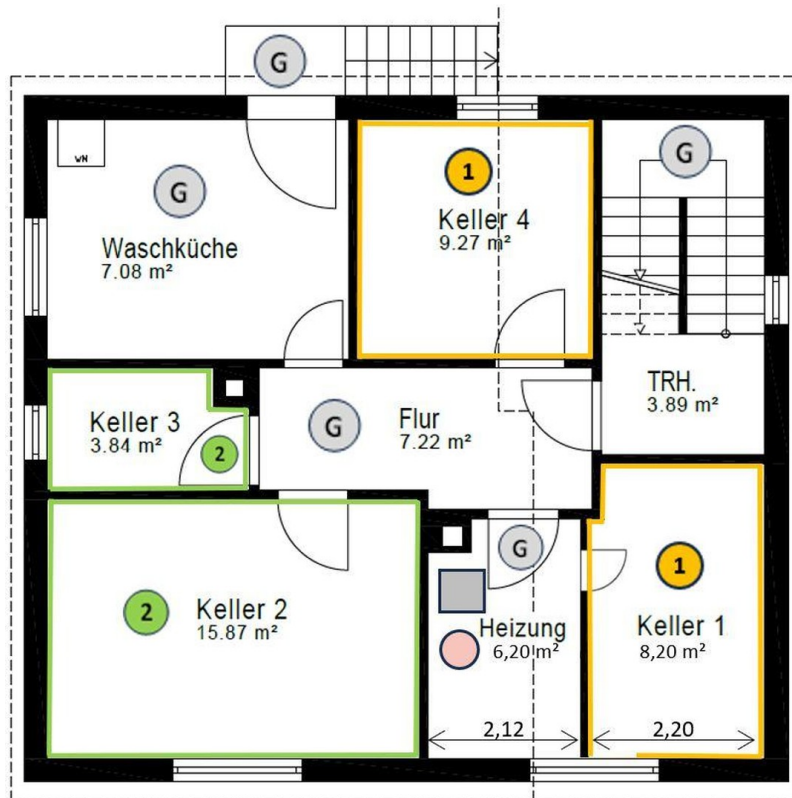


1. Obergeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Keller

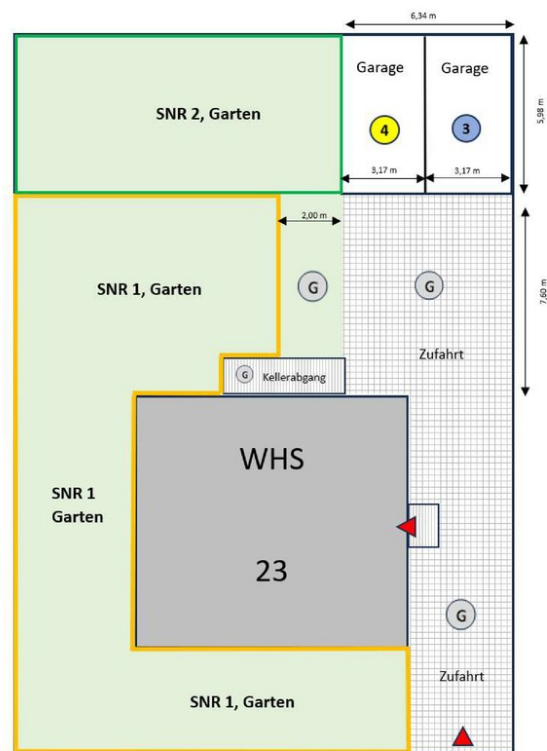
Exposé - Galerie

Lageplanskizze

MSTB 1:150

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

Überlingen den 23.01.2026



G = Gemeinschaftsfläche

SNR = Sondernutzungsrecht

S 2

Lageplan (SNR 2, Garten)