

Orsingen-Nenzingen / Nenzingen

# Großzügige Erdgeschosswohnung mit gepflegtem Flair und Raum zum Entspannen

*Objektnummer: 26168100*



**MIETPREIS: 900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 26168100 - 78359 Orsingen-Nenzingen / Nenzingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26168100 - 78359 Orsingen-Nenzingen / Nenzingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26168100	Mietpreis	900 EUR
Wohnfläche	ca. 88,41 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1989		

Objektnummer: 26168100 - 78359 Orsingen-Nenzingen / Nenzingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	132.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.06.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26168100 - 78359 Orsingen-Nenzingen / Nenzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26168100 - 78359 Orsingen-Nenzingen / Nenzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26168100 - 78359 Orsingen-Nenzingen / Nenzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26168100 - 78359 Orsingen-Nenzingen / Nenzingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26168100 - 78359 Orsingen-Nenzingen / Nenzingen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem Immobilienangebot, das Potenzial und Komfort auf gelungene Weise vereint. Im Erdgeschoss eines im Jahr 1989 errichteten Gebäudes erwartet Sie diese gepflegte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 88,41 m<sup>2</sup>. Die klare Struktur der Räumlichkeiten und die Lage bieten eine interessante Option für Singles, Paare oder kleine Haushalte, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Die Wohnung zeichnet sich durch insgesamt zwei Zimmer aus, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung, Rückzug und Erholung nach einem langen Tag. Das Wohnzimmer eignet sich hervorragend als zentraler Ort für Begegnung, Entspannung oder die Umsetzung persönlicher Wohnideen. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Einrichtung ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen.

Ein modernes Badezimmer steht zur Verfügung und unterstreicht den gepflegten Zustand der Immobilie. Hier finden Sie die Gegebenheiten, die für den täglichen Komfort notwendig sind. Die Größe und Aufteilung des Badezimmers ermöglichen einen funktionalen sowie angenehmen Start in den Tag.

Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung, die besonders in der kühleren Jahreszeit für gleichmäßige Temperaturen in allen Räumen sorgt. So genießen Sie zu jeder Jahreszeit behagliche Wärme und können Ihren Alltag entspannt gestalten.

Ein weiteres Merkmal ist der Zustand der Immobilie: Die Wohnung präsentiert sich gepflegt und besticht durch einen guten Erhaltungszustand. Dies erleichtert Ihnen den Einzug und ermöglicht eine direkte Nutzung ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand.

Das Gebäude wurde 1989 erbaut. Die gewachsene Struktur der Umgebung spricht viele Menschen an, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen urbanem Wohnen und privatem Rückzugsort suchen. Die Lage im Erdgeschoss ist für unterschiedliche Bedürfnisse geeignet und bietet bequemen Zugang zur Wohnung.

Diese Wohnung bietet auf ca. 88,41 m<sup>2</sup> Raum für individuelle Pläne, persönliche Entfaltung und ein angenehmes Wohngefühl. Die durchdachte Raumaufteilung, die vorhandene Zentralheizung sowie der gepflegte Zustand sind Stärken dieses Angebots. Für nähere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie vor Ort die Möglichkeiten, die diese Wohnung Ihnen bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie gerne persönlich.

**Objektnummer: 26168100 - 78359 Orsingen-Nenzingen / Nenzingen**

## Alles zum Standort

Orsingen-Nenzingen besticht als ländliche Gemeinde in Baden-Württemberg durch ihre ruhige und sichere Atmosphäre, die insbesondere für Menschen im besten Lebensalter höchsten Wohnkomfort bietet. Die stabile Bevölkerungsstruktur und die geringe Kriminalitätsrate schaffen ein Gefühl von Geborgenheit und Gelassenheit. Trotz der ländlichen Prägung ist die grundlegende Infrastruktur vorhanden, wobei wichtige medizinische und soziale Dienstleistungen in den nahegelegenen Städten wie Konstanz unkompliziert erreichbar sind. Die Region zeichnet sich durch eine ausgewogene Balance zwischen naturnaher Idylle und guter Anbindung an wirtschaftsstarke Zentren aus, was für Senioren eine ideale Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit darstellt.

Die unmittelbare Umgebung von Orsingen-Nenzingen lädt mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zu einem aktiven und zugleich entspannten Lebensstil ein. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie gepflegte Parks und Spielplätze, die zu erholsamen Spaziergängen und sanfter Bewegung an der frischen Luft einladen. Sportanlagen wie der nahegelegene Trainingsplatz bieten zudem Gelegenheit, die Gesundheit zu fördern und Gemeinschaft zu erleben. Für kulturelle und gesellschaftliche Begegnungen steht die Kirnberghalle bereit, die nur etwa 16 Minuten zu Fuß entfernt liegt. Die Nähe zum Schwimmbad Orsingen rundet das Freizeitangebot ab und ermöglicht angenehme Stunden der Entspannung und Regeneration.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete medizinische Versorgung, die für Senioren von zentraler Bedeutung ist. Zahnärztliche Praxen befinden sich bereits in einem Umkreis von etwa sechs Gehminuten, während Apotheken und Fachärzte in den umliegenden Gemeinden gut erreichbar sind. Das Krankenhaus Stockach ist in wenigen Autominuten erreichbar und gewährleistet eine umfassende

gesundheitliche Betreuung. Diese Nähe zu medizinischen Einrichtungen vermittelt ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien, darunter die Haltestellen Nenzingen Rathaus und Nenzingen Schule, innerhalb von sieben bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar. Der Bahnhof Nenzingen ist ebenfalls in etwa zwölf Gehminuten erreichbar und ermöglicht komfortable Verbindungen zu umliegenden Städten. Für Ausflüge oder Besuche in weiter entfernte Regionen ist die Nähe zu mehreren Autobahnanschlüssen ein weiterer Vorteil, der Mobilität und Flexibilität gewährleistet.

**Objektnummer: 26168100 - 78359 Orsingen-Nenzingen / Nenzingen**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26168100 - 78359 Orsingen-Nenzingen / Nenzingen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Römke

---

Freiheitstraße 51, 78224 Singen

Tel.: +49 7731 - 96 904 10

E-Mail: [singen@von-poll.com](mailto:singen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)