

Singen

# Licht und Charme – Wohnung mit Südbalkon im Villenviertel

*Property ID: 26168020*



**PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

**Property ID: 26168020 - 78224 Singen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26168020 - 78224 Singen

## At a glance

Property ID	26168020	Purchase Price	199.000 EUR
Living Space	ca. 69 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Balcony
Year of construction	1953		

Property ID: 26168020 - 78224 Singen

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>20.05.2036</b>	Final Energy Demand	<b>149.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energy efficiency class	<b>E</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1999</b>

Property ID: 26168020 - 78224 Singen

## The property



Property ID: 26168020 - 78224 Singen

## The property



Property ID: 26168020 - 78224 Singen

## The property



Property ID: 26168020 - 78224 Singen

## The property



Property ID: 26168020 - 78224 Singen

## The property



Property ID: 26168020 - 78224 Singen

## The property



Property ID: 26168020 - 78224 Singen

## The property



Property ID: 26168020 - 78224 Singen

## The property



Property ID: 26168020 - 78224 Singen

## The property



Property ID: 26168020 - 78224 Singen

## The property



Property ID: 26168020 - 78224 Singen

## The property



Property ID: 26168020 - 78224 Singen

## The property



**Property ID: 26168020 - 78224 Singen**

## **A first impression**

**Charmante 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Südbalkon im begehrten Villenviertel von Singen**

Diese ca. 69 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1953 befindet sich in einem gepflegten Drei-Familienhaus im Villenviertel von Singen – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Wohnung kombiniert das Ambiente eines klassischen Altbaus mit attraktivem Gestaltungspotenzial und bietet eine hervorragende Grundlage, individuelle Wohnideen umzusetzen. Mit 3,5 Zimmern, zwei Schlafzimmern und einem Badezimmer eignet sich diese Immobilie besonders für Eigennutzer, die den besonderen Charakter eines Altbaus schätzen und gleichzeitig Wert auf eine zentrale Lage legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, dass hier Raum für eigene Gestaltungskonzepte vorhanden ist. Die Ausstattungsqualität ist als einfach einzustufen, was Ihnen die Möglichkeit bietet, Bestehendes mit modernen Elementen individuell zu verbinden und ein persönliches Wohnkonzept zu realisieren. Die Immobilie Bedarf einer Sanierung, und eröffnet somit Spielraum für Renovierung und Aufwertung.

Ein Highlight ist der großzügige Wohnbereich, der sich unmittelbar zum sonnigen Südbalkon öffnet – ein ruhiger Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Der Balkon ist mit Dielenboden ausgelegt und bietet durch die Überdachung angenehmen Schutz; angrenzend befindet sich das Esszimmer, das einen direktem Zugang nach draußen ermöglicht. Große Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Alle Räume überzeugen durch Helligkeit und Ausblick in verschiedene Richtungen, wodurch eine angenehme Durchlüftung und intensive Lichtverhältnisse garantiert sind. Im offenen Wohn- und Essbereich sind strukturierte Übergänge erkennbar, die das Raumgefühl großzügig und offen wirken lassen. Die aktuell vorhandenen Einrichtungsgegenstände, wie Bücherregale, Essplatz und dekorative Elemente, unterstreichen den Altbaucharme.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz zur persönlichen Gestaltung. Hier ist Teppichboden verlegt, die Wände sind hell gehalten und ein Fenster sorgt für Tageslicht. Im Flur ist ebenfalls ein roter Teppichboden zu erkennen, ergänzt durch Tages- und Spotbeleuchtung, die den Raum freundlich erscheinen lassen. Die Wohnung ist somit geprägt von einer klassischen, klaren Raumaufteilung mit vielseitigen Möglichkeiten zur Umgestaltung.

Die zentrale Ölheizung sorgt für wohlige Temperaturen auch an kälteren Tagen. Das Badezimmer erfüllt grundsätzliche Anforderungen, Details hierzu können individuell nach Ihren Vorstellungen modernisiert werden. Die gepflegte Fassade des Gebäudes und der grüne, gewachsene Gartenbereich zeugen von einer wertigen Nachbarschaft sowie einer stilsicheren Architektur mit zeitloser Eleganz.

Das Villenviertel zählt zu den begehrtesten Adressen in Singen. Die Umgebung zeichnet sich durch stilvolle Häuser, viel Grün und ein gewachsenes Wohnumfeld mit besonderem Flair aus. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Innenstadt sowie der Nähe zur Bodenseeregion. Der Bodensee ist in etwa 15 Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

**Fazit:** Diese 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Südbalkon ist eine seltene Gelegenheit für Käufer, die Wert auf individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, Altbaucharakter und eine zentrale Lage legen – und dabei Teil eines gepflegten Hauses in einem etablierten Wohnviertel werden möchten. Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie im Villenviertel von Singen begeistern und verwirklichen Sie Ihre eigenen Wohnideen!

**Property ID: 26168020 - 78224 Singen**

## **Details of amenities**

**Charme und Lebensqualität - 3 1/2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon im Villenviertel von Singen**

**Highlights:**

**Toplage im begehrten Villenviertel von Singen**

**Sonniger Südbalkon mit Blick ins Grüne**

**Das unverwechselbare Ambiente eines klassischen Altbaus**

**Helle Räume**

**Attraktives Gestaltungspotenzial**

**Gepflegtes Drei-Familienhaus mit solider Rücklagenstruktur**

**Ausstattung & Potenzial:**

**Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und eröffnet gleichzeitig**

**Möglichkeiten zur individuellen Weiterentwicklung.**

**Lage:**

**Das Villenviertel von Singen zählt zur gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die ruhige**

**Umgebung ist geprägt von stilvollen Häusern und gewachsenen Gärten - etabliert und mit besonderem Flair.**

**Property ID: 26168020 - 78224 Singen**

## All about the location

Singen ist eine charmante Stadt im Landkreis Konstanz, die sich durch ihre zentrale Lage und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Umgeben von malerischen Landschaften und der Nähe zum Bodensee, bietet Singen sowohl Naturfreunden als auch Stadtliebhabern eine attraktive Wohnumgebung. Die Stadt hat eine lebendige Innenstadt mit einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen, die zum Verweilen einladen.

Die Stadt ist bekannt für ihre gute Infrastruktur und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. In der Umgebung finden sich zahlreiche Wander- und Radwege, die die reizvolle Natur des Hegaus und des Bodensees erschließen. Zudem bietet Singen eine Vielzahl von Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen, die Familien ansprechen.

### Verkehrsanbindung:

Singen ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße B34, die eine schnelle Anbindung an die Autobahn A81 (Richtung Stuttgart) ermöglicht. Dies macht Singen zu einem idealen Standort für Pendler.

Der Bahnhof Singen ist ein wichtiger Knotenpunkt im regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Hier halten sowohl Regionalzüge als auch Intercity-Express (ICE), die eine direkte Verbindung zu Städten wie Zürich, Stuttgart und Freiburg bieten. Die gute Anbindung an das Schienennetz macht Singen zu einem attraktiven Wohnort für Berufspendler.

Zusätzlich ist die Stadt gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Mehrere Buslinien verbinden Singen mit den umliegenden Gemeinden und dem Bodenseeraum, was die Mobilität innerhalb der Region weiter erhöht.

Insgesamt bietet Singen eine ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung, gepaart mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige von großem Vorteil ist.

**Property ID: 26168020 - 78224 Singen**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26168020 - 78224 Singen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Peter Römke**

---

**Freiheitstraße 51, 78224 Singen**

**Tel.: +49 7731 - 96 904 10**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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