



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Bezugsfreie, neuwertige 2-Zi.-Whg. (A+) mit Aufzug, großem Balkon u. herrlicher Aussicht in Randlage



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2449	Datum:	04.10.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	2020
Ort:	78357 Mühlingen	Verfügbar ab:	sofort
Wohnfläche:	52,50 m ²	Etage:	2
Anzahl Zimmer:	2,0	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Neuwertig		

Preise:

Preis:	219.000,00 €	Hausgeld:	151,00 €
Provision:	3,57 % inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2030-10-06
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2020
Wertklasse:	A+	Primärer Energieträger:	LUFTWP
Endenergiebedarf:	21.10 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	KOSUB Immobilien e.K.	Name:	Mathias Kosub
Straße:	Theodor-Heuss-Straße 12	Ort:	78467 Konstanz
Telefon:	+49 7531 3690696	Faxnummer:	+49 7531 3690695
E-Mail:	konstanz@kensington-international.com	www:	www.kensington-bodensee.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Modernes Wohnen mit traumhafter Fernsicht: Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines energieeffizienten Hauses (Effizienzklasse: A+), das 2020 gebaut wurde, mit einer Wärmepumpe beheizt wird und mit einer großen PV-Anlage ausgestattet ist. Insgesamt gibt es 6 Wohneinheiten, die eine moderne und hochwertige Ausstattung zeigen. Das stilvolle Gebäude befindet sich in erhöhter Hanglage in einem kleinen Neubaugebiet am Ortsrand, während nur wenige Meter dahinter die weitläufige Natur beginnt. Die Umgebung ist ruhig und idyllisch und die Bebauung weitläufig. Die neuwertige Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, besitzt eine Wohnfläche von ca. 52,5 m² und ist dank des Personenlifts stufenlos erreichbar. Das macht sie als Hauptwohnsitz für Singles, Paare und Senioren interessant, ist aber auch eine vielversprechende Möglichkeit, um eine Zweitwohnung am Bodensee zu besitzen. Laut der Teilungserklärung ist sie zur Vermietung als Ferienwohnung berechtigt, was bei dieser hervorragenden Lage am Berg, mit Blick auf die umliegende Landschaft, eine schöne Alternative darstellt. Umgeben von absoluter Ruhe und verbunden mit einer traumhaften Aussicht ermöglicht die Wohnung einen erholsamen Aufenthalt. Dazu gehören ein Keller und Waschraum und ein Außenstellplatz, der für 10.000 € mit verkauft wird. Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden. Auf Wunsch können auch die abgebildeten Möbel übernommen werden.

Das moderne Gebäude zeigt eine gepflegte Fassade, ist von Grünflächen umgeben und lässt sich im hinteren Bereich über einen gepflasterten Weg betreten. Beim Betreten der Wohnung durch die Eingangstür liegen die Küche und das Bad auf der linken Seite, während sich das geräumige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum terrassenartigen Balkon rechts befindet. Dazwischen nimmt das Schlafzimmer einen separaten Raum ein.

Die Kombination aus modernem Ambiente, qualitativen Materialien und kunstvoller Holzdecke schafft ein angenehmes Wohngefühl. Der Lichteinfall durch den Balkon und durch die Fenster sorgt für ein helles und freundliches Ambiente. Durch die große Glasfront im Inneren und das Glasgeländer des Balkons gelingt der Blick auf die herrliche Landschaft sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Balkon aus. Die Sicht ist in keine Richtung eingeschränkt. Der Balkon ist mit Holzboden versehen und vom Nachbarbalkon durch eine Milchglasscheibe getrennt.

Der Bereich mit Küche und Badezimmer ist mit grauen Fliesen attraktiv gestaltet. Eine neuwertige Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen, Spüle, Arbeitsplatten und Schränken ist als einzelne Zeile sinnvoll integriert. Ein weiterer Schrank lässt sich flexibel nutzen. Ebenso ist ein Fenster zum Lüften über der Spüle vorhanden. Das hochwertige Badezimmer hat eine große bodentiefe Dusche, einen Waschtisch mit Schubladen und ein WC. Ein breiter Spiegel vervollkommnet die Einrichtung. Durch die Energieeffizienz des Hauses gelingt ein umweltfreundliches und kostengünstiges Wohnen in moderner Eleganz, fernab des Stadtrubels und nahe der Natur.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich aktuell auf 151 €, wovon 13,50 € in die Hausrücklagen fließen.

Lage:

Mühlingen ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Konstanz in Baden-Württemberg und hat etwa 2.332 Einwohner. Sie liegt an der Wasserscheide zwischen dem Bodensee, dem Donautal und der Schwäbischen Alb. Die Landschaft ist abwechslungsreich, von Wiesen und Wäldern geprägt und zeigt sanft geschwungene Hügel und Täler. Die nahe gelegene Schwankenreuter Seenplatte ermöglicht ein unvergleichliches Naturerlebnis. Dazu gibt es zahlreiche Rad- und Wanderwege, Bio- und Reiterhöfe. Die traditionelle Landwirtschaft ist hier noch wunderbar aktiv. Schafherden grasen und es gibt regionale Produkte wie Milch, Obst, Gemüse und Fleisch.

Die Immobilie liegt in bester Wohnlage von Mühlingen, in einem Neubaugebiet oben am Berg und fast direkt am Ortsrand. Es handelt sich um eine ruhige Anliegerstraße, die geschwungen zwischen den Gebäuden verläuft. Zum Ortskern sind es etwa 460 m, die nächste Bushaltestelle ist ebenso nah. Mühlingen besitzt einen Kindergarten und eine Gemeinschaftsschule. Stockach und Meßkirch sind jeweils in ca. 15 min. per KFZ zu erreichen, dort gibt es breite Auswahl sämtlicher Versorger des täglichen Bedarfs.

Sonstiges:

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

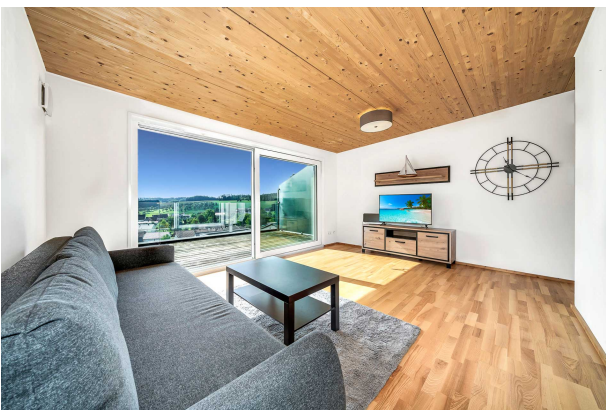
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Virtuell inszenierte Bilder dienen ausschließlich zur Illustration, sind als unverbindlich zu verstehen, sind nicht rechtlich bindend und stellen nicht den tatsächlichen Zustand der Wohnung dar. Die im Exposé dargestellten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend.

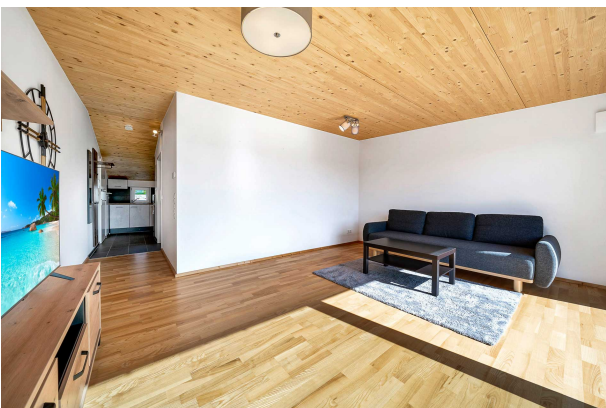
Die Höhe der Courtage richtet sich nach der am 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 3,57 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

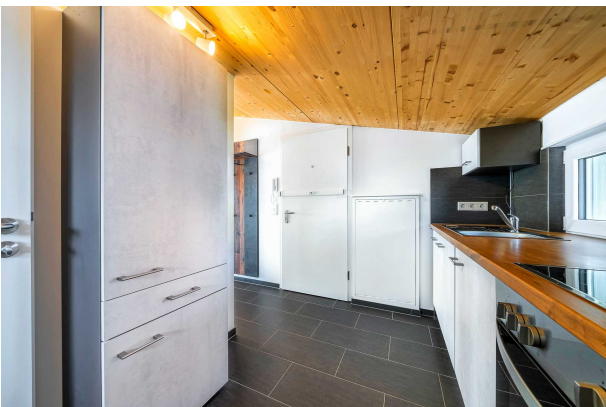
Bilder

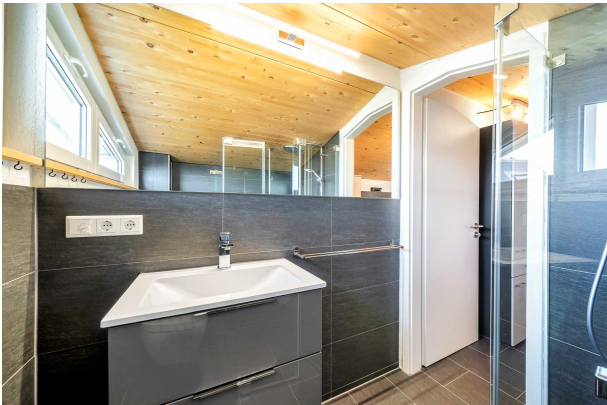












(unverbindliche Illustration)

