



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Kernsanierte, hochwertige 2,5-Zi.Whg. mit Aufzug und Balkon in seenaher Wohnlage von Sipplingen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPB2424_WHG-Nr.3	<b>Datum:</b>	05.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1750
<b>Ort:</b>	78354 Sipplingen	<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	1
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,5	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	369.000,00 €	<b>Provision:</b>	2,975 % inkl. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	---------------------

## Energiepass:

---

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Modernes, energieeffizientes Wohnen mit historischem Charme in seenaher Lage – zum Verkauf angeboten werden fünf aufwendig kernsanierte Eigentumswohnungen in einem ursprünglichen Weingärtnerhaus auf einem 243 m<sup>2</sup> großen Grundstück in bevorzugter Wohnlage. Die ursprüngliche Immobilie wurde bereits ca. 1750 errichtet und in den 60er Jahren um einen Anbau erweitert, in den vergangenen Jahren wurde das Gebäude sowie die Wohnungen aufwendig modernisiert. Die Besitzer haben viel Zeit und Mühe in die Gestaltung investiert und ausschließlich auf hochwertige Materialien und die Arbeit von Fachfirmen gesetzt. Das zeigt sich in allen Details. Die weiße Fassade mit Klappläden

an den Fenstern wirkt zugleich klassisch und exklusiv, fügt sich dabei auch sehr harmonisch in das Straßenbild der historischen Mitte von Sipplingen ein. Neben dem nahezu neuwertigen Zustand, einem neu installierten Personenlift über alle Etagen und der gehobenen Ausstattung bietet das Haus zahlreiche weitere Vorzüge und Annehmlichkeiten. In den Jahren 2021-2023 wurde das gesamte Gebäude inkl. aller 5 Wohnungen umfangreich kernsaniert und umgebaut. Unter anderem wurde der Personenlift installiert, worüber alle Etagen zu erreichen sind, das Dach vollständig neu gedeckt und gedämmt, die Fassade gedämmt, 3-fach-verglaste Fenster verbaut (tw. mit Brandschutz), sämtliche Wasserleitungen und die Elektrik getauscht, alle Bäder neu ausgebaut und die Böden- und Wandbeläge in den Wohnungen und auch dem Treppenhaus sowie den Gemeinschaftsflächen erneuert. Durch die energetischen Modernisierungsmaßnahmen konnte ein effizienter Gebäudestandard erreicht werden, die zukünftigen Eigentümer werden daher absolut zeitgemäße Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung übernehmen, die nahezu einem Neubau gleichkommen. Beheizt werden die Wohnungen durch eine Gas-Brennwertheizung (Zentralheizung), die im Jahr 2015 installiert wurde.

Die Aufteilung des Hauses gestaltet sich wie folgt. Im Erdgeschoss befinden sich eine Garage, ein Fahrrad- und Abfallraum, eine Waschküche, ein Gewölbekeller, die Heizung sowie der Zugang zum Treppenhaus. Im ersten Stockwerk befindet sich eine 2-Zi.-Whg. mit ca. 40 m<sup>2</sup> sowie eine 1,5-Zi.-Whg. mit ca. 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das zweite Stockwerk bietet zwei weitere Wohnungen, eine 2,5-Zi.-Whg. mit Balkon und einer Fläche von ca. 61 m<sup>2</sup> und eine weitere 1,5-Zi.-Whg. mit ca. 33 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen sind mit einer modernen, separierten EBK und einem schicken Badezimmer mit Handtuchheizkörper ausgestattet. Der Boden ist mit hochwertigem Vinylboden in Holzimitat ausgelegt. Grundlegend sind alle vier Wohnungen gleich ausgestattet, jede Wohnung bietet jedoch ein individuelles Highlight – das ursprüngliche, über 250 Jahre alte Gebäude verschafft den Wohnungen trotz der kompletten Modernisierung großartigen Altbaucharme und ein hohes Maß an Gemütlichkeit. Darüber hinaus wird im DG auch noch eine ca. 134 m<sup>2</sup> große Maisonette-Wohnung mit Seeblick zum Verkauf angeboten. Alle Wohnungen sind barrierefrei per Personenlift zugänglich, die Wohnung im 1. und 2. OG zusätzlich auch über ein ansprechendes und modern gestaltetes Treppenhaus.

KFZ-Stellplätze können an einem nahegelegenen Parkplatz ganzjährig angemietet werden, der fußläufig in Kürze erreichbar ist.

## Lage:

---

Der Erholungsort Sipplingen mit seiner reizvollen Lage direkt am Bodensee ist Ausgangspunkt für viele Freizeitaktivitäten. Der Bodensee Radweg sowie der Bodensee Rundwanderweg führen durch Sipplingen und bieten Raum für sportliche Aktivitäten. Zwei zu Sipplingen gehörende Yachthäfen, Segelschulen, ein Beachvolleyballfeld und ein großzügiges Strandbad runden das Freizeitangebot für jedes Alter ab. Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls gesorgt, ein Landmarkt, eine Metzgerei, ein Schreibwarengeschäft und ein Getränk- und Dorfladen sind im Ort vorhanden, des Weiteren ist ein Allgemein- und ein Zahnmediziner im Ort.

Für Familien mit Kindern stehen ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Hauptschule zur Verfügung. Gymnasien/ Realschulen finden Sie z. B. im ca. 6 km entfernten Überlingen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn u. Bus) gelangen Sie ganzjährig in einem verdichteten Stundentakt mühelos nach Überlingen, Radolfzell und Stockach. Weltenbummler steht der Flughafen Zürich in einer Stunde Fahrzeit, der Landesflughafen Stuttgarter in 1.5 Stunden und der Flughafen in Friedrichshafen in nur 45 Minuten Entfernung zur Verfügung.

Das angebotene Haus ist in einer Nebenstraße zu finden, etwa 200 Meter vom See entfernt, wo ein großzügiger Seeuferpark und ein attraktives Strandbad zum Verweilen einlädt. Eine Bushaltestelle und der Sipplinger Bahnhof befinden sich in etwa 180 Meter Entfernung, im Ort gibt es mehrere Restaurants und Hotels sowie eine moderne Strandbar.

## 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 2,98 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

## Bilder

---



Lenzensteig 4 (Südseite)



Lenzensteig 4 (Westseite)



Lenzensteig 4 (Westseite)





Lenzensteig 4 (Süd- und Ostseite)



Lenzensteig 4 (Nord- und Westseite)



Lenzensteig 4 (Süd- und Westseite)



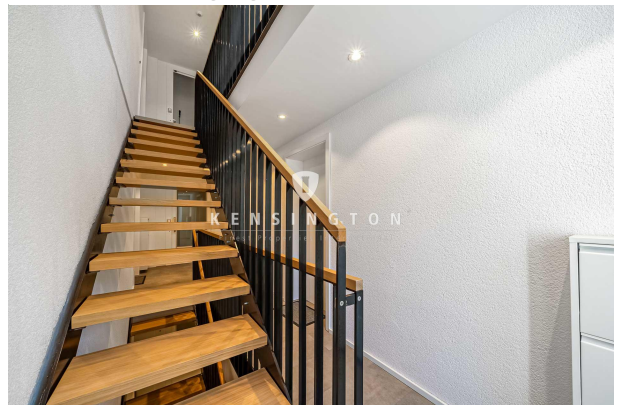
Lenzensteig 4 (Westseite)



Treppenhaus: Zutritt zum Aufzug EG



Treppenhaus: Aufgang zum 2. OG



Treppenhaus: Flur 2. OG



Wohnung #3: Flur, mit Blick ins Schlafzimmer



Wohnung #3: Schlafzimmer



Wohnung #3: Schlafzimmer mit Balkonzugang



Wohnung #3: Flur



Wohnung #3: Wohn- und Essbereich





Wohnung #3: Wohnbereich mit Blick in Flur + Küche



Wohnung #3: Essbereich und offene Küche



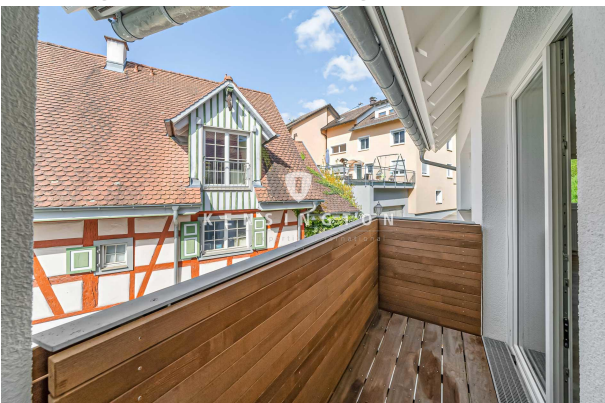
Wohnung #3: Küche mit direktem Balkonzugang



Wohnung #3: Küche- und Essbereich



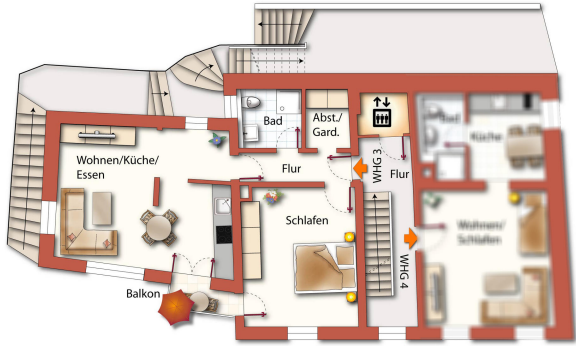
Wohnung #3: Balkon (Südwestlage)



Wohnung #3: Dusche



Wohnung Nr. 3



Erdgeschoss

