

# Exposé

## Penthouse in Rielasingen-Worblingen

**\*\*\*Penthouse-Wohnung mit Wohnfühlgarantie in exponierter Lage zu verkaufen\*\*\***



Objekt-Nr. **OM-314028**

**Penthouse**

Verkauf: **490.000 €**

Staadäckerweg 10  
78239 Rielasingen-Worblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,50	Etage	2. OG
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	485 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die durchweg lichtdurchflutete wunderschöne Penthousewohnung erstreckt sich über das komplette Dachgeschoss des in den Jahren 2014/2015 erbauten KfW-70-Energieeffizienzmehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten.

Die Wohnung verfügt über eine sehr großräumige Aufteilung mit

- offener, modernen und gepflegten Wohnessküche,
- tollem Badezimmer mit barrierefreier Regendusche,
- beleuchteter Whirlwanne sowie ein Waschtisch mit Spiegelschrank,
- Schlafzimmer,
- Kinderzimmer,
- Büro,
- Keller.

Die nach Süden ausgerichteten zwei großzügigen Loggien bestechen durch ihre atemberaubende Sicht ins Grüne sowie auf den Schienerberg. Hier können Lebensmomente gesammelt werden - ein ganz besonderes Wohnerlebnis!

Auf beiden Loggien befinden sich auch jeweils ein Abstellraum. Einer dieser Räume ist auch bereits für einen späteren Einbau einer kleinen Sauna vorbereitet worden (Glastüre, Starkstromanschluss, Dampfsperre etc.).

Die Wohnung ist modern, lichtdurchflutet und offen konzipiert.

Herzstück ist die tolle Wohnessküche mit bodentiefem Fenster und offenem Anschluss an das Wohnesszimmer und einer der Loggien.

Beeindruckende Deckenhöhe mit sichtbarem Firstbalken vermitteln ein äußerst gemütliches und besonderes Raumgefühl.

Neben dem eigenen Kellern gibt es im Keller noch vier weitere gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten für die Technik | Hausmeister | Abstellraum für z.B. Fahrräder | Waschküche. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Carport samt zusätzlichem Stellplatz. Eine E-Lade-Station ist aktuell nicht installiert.

Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte den Grundrissen sowie den Bildern.

## Ausstattung

Alle Räume der Wohnung sind komplett in Holzoptik gefliest und mit Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung für jeden Raum versehen.

Das Kinderzimmer ist aktuell offen konzipiert - bei Bedarf kann jedoch nachträglich eine Wand problemlos eingezogen werden.

Das Schlafzimmer sowie die Wohnessküche sind mit bodentiefen Fenstern ausgestattet.

Alle Fenster der Wohnung und Türen zu den Loggien sind mit Fliegengitter ausgestattet. Ebenso mit elektrischen Fensterläden, welche ganzjährig für eine sehr angenehmes Raumklima sorgen.

Solarunterstützung auf dem Dach für Brauchwassererwärmung.

Wohnräume werden über Fensterfalzlüfter belüftet.

Haustürsprechanlage mit elektrischem Türöffner.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen liegt im Hegau, am westlichen Rand des Bodensees direkt an der Grenze zur Schweiz.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur großen Stadt Singen verfügt sie über gute Verkehrsverbindungen nach Stuttgart, Zürich, Freiburg, und Konstanz und kurzen Entfernungen in die Schweiz.

Es gibt wunderschöne Wanderrouen, ausgebaute Fahrradwege und viel Natur in der Nähe. Die malerische Landschaft der Hegau-Vulkane umgibt den Ort von allen Seiten, während Sehenswürdigkeiten wie das Naturbad Aachtal, der Skulpturenweg entlang der Aach und die Burg Rosenegg warten.

Zwischen Bergen und Bodensee liegt der Ort günstig in die Landschaft eingebettet und bietet nach Süden hin eine herrliche Fernsicht auf die Alpen. Größere Städte wie Singen, Radolfzell und Konstanz liegen nicht weit entfernt, ebenso ist die Grenze zur Schweiz schnell erreicht, wo attraktive Städte wie Stein am Rhein oder Schaffhausen mit einzigartiger Altstadt warten.

Der Rosenegg ist der Hausberg von Rielasingen-Worblingen und erlaubt Wanderungen über ausgewiesene Naturlehrpfade, von denen der atemberaubende Blick auf Bodensee und Hegau zu den Highlights gehört.

Rielasingen-Worblingen selbst besitzt eine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe der Wohnung befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Bäckerei, eine Post und mehrere Supermärkte, darunter z.B. ein Edeka, ein Penny-Markt und ein Aldi sowie ein DM.

Das traumhaft schöne Naturbad Aachtal ist zu Fuß in max. 2 Minuten erreichbar. Ebenso ist die Nähe zum Bodensee praktisch, um im Sommer schwimmen zu gehen.

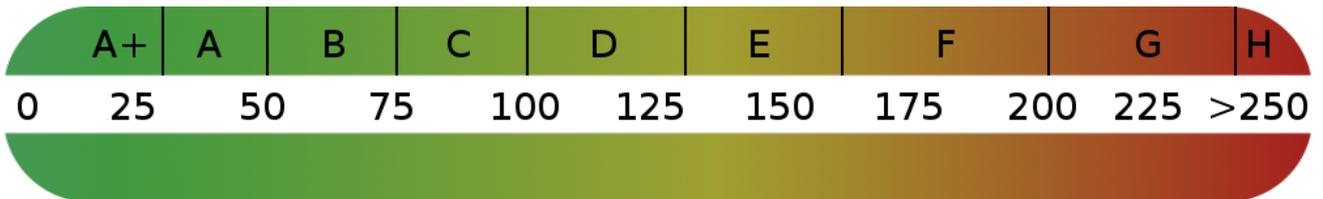
Auch insbesondere für Grenzgänger, welche in der Schweiz arbeiten und in Deutschland wohnen, ist Rielasingen-Worblingen eine top Adresse, da z.B. Stein am Rhein in der Schweiz in ca. 15 und Schaffhausen in ca. 30 Fahrminuten mit dem Auto erreicht werden können.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Wohnung



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Aussicht von Loggia 2

# Exposé - Galerie



Loggia



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Büro



Büro

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ausblick vom Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Aussicht von Loggia 1

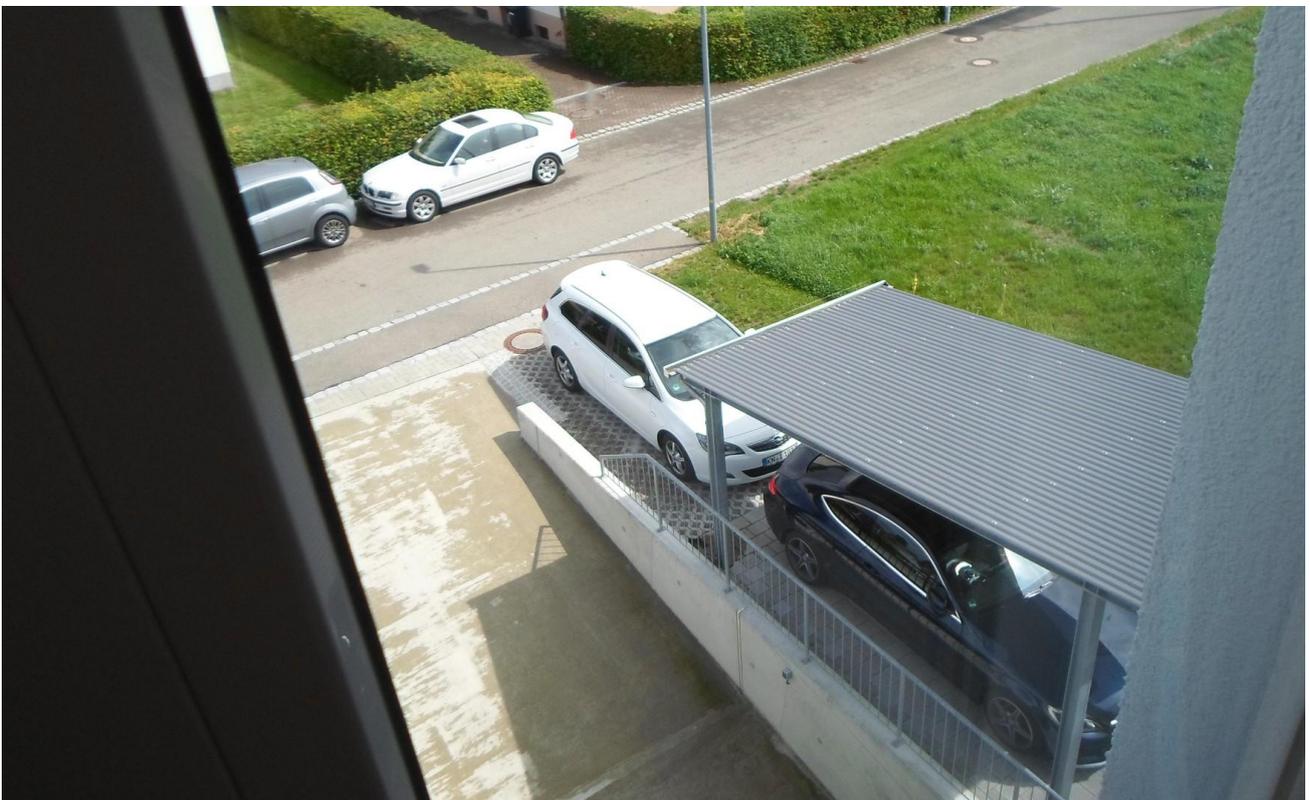


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

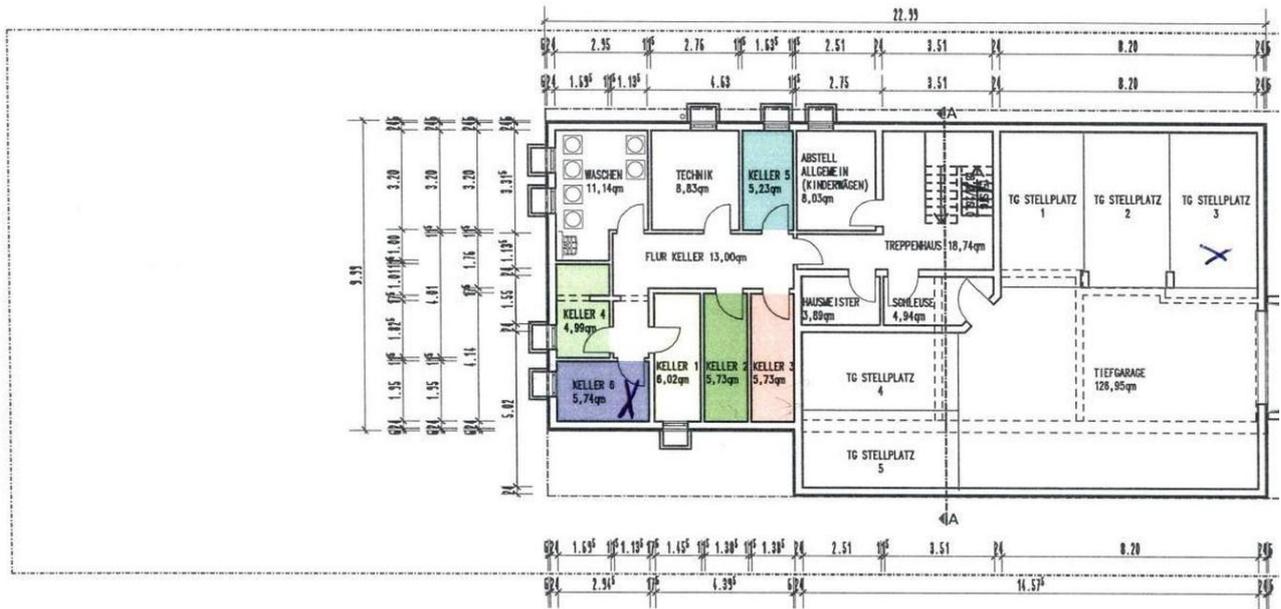


Schlafzimmer

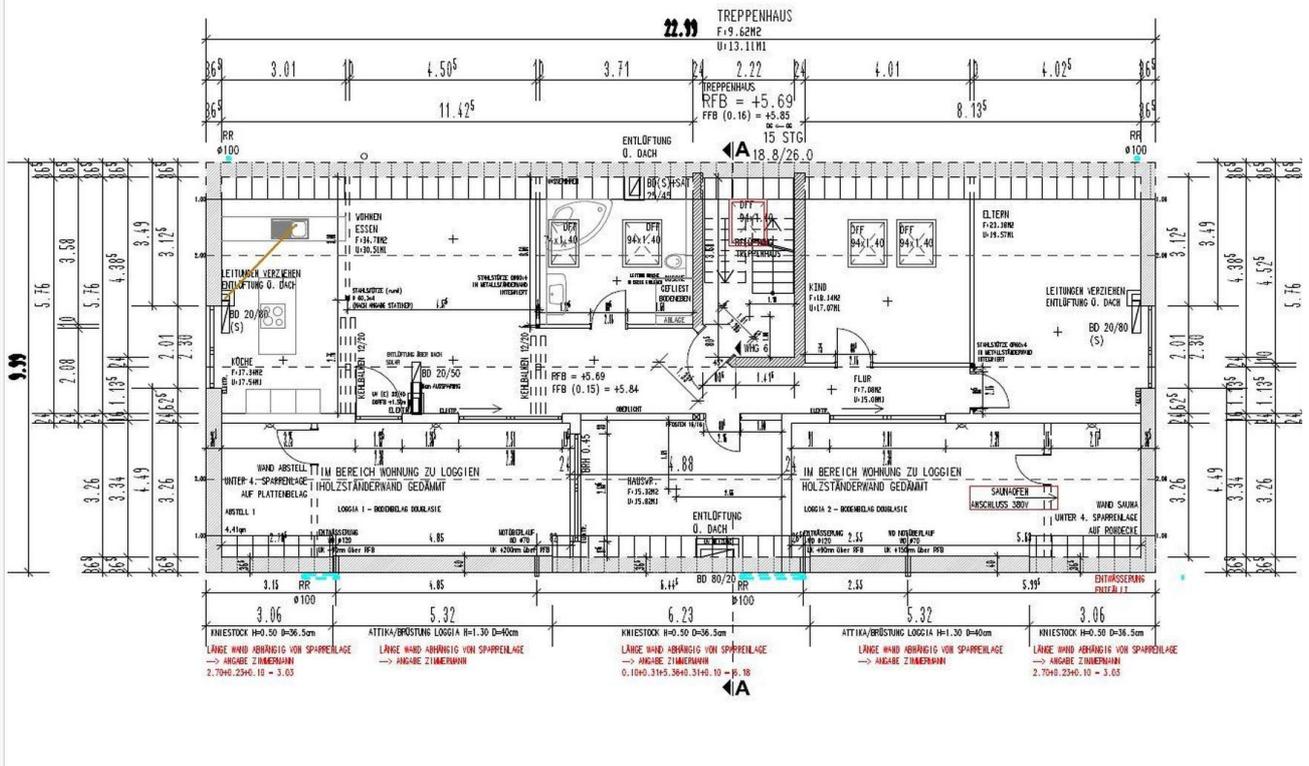


Carport + Stellplatz

# Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS mit Tiefgarage  
Grundriss Keller mit Tiefgarag



Grundriss Wohnung