

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Singen

### Exklusive Dachgeschosswohnung mit Potenzial - Modernes Wohnen in zentraler Lage von Singen



Objekt-Nr. **OM-325338**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ismail Kayan

78224 Singen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1925	Miete Garage/Stellpl.	65 €
Etagen	4	Mietsicherheit	3.000 €
Zimmer	3,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	3. OG
Heizkosten	120 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vollständig kernsanierte 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Alpenstraße 10, 78224 Singen (Hohentwiel), bietet modernes Wohnen auf ca. 103 m<sup>2</sup> mit einer hochwertigen Ausstattung, die sich perfekt für Familien, Paare oder Einzelpersonen eignet. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten und einer hervorragenden Lage verbindet die Wohnung Komfort mit Alltagstauglichkeit.

Nach einer umfassenden Kernsanierung präsentiert sich diese Wohnung in einem neuwertigen Zustand mit durchweg hochwertiger Ausstattung und modernen technischen Details. Die offene Raumgestaltung schafft ein angenehmes und lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Wohn-/Essbereich: Großzügig und offen gestaltet mit einem Fertigparkettboden, der Wärme und Gemütlichkeit verleiht. Auf Wunsch und gegen einen fairen Aufpreis kann hier ein zusätzlicher Raum geschaffen werden, wodurch die Wohnung ein drittes Schlafzimmer erhält.

Küche: Eine moderne, offen gestaltete Einbauküche mit hochwertigen Geräten wie Backofen, Dampfgarer, Cerankochfeld, Geschirrspüler und Kühlschrank. Diese ist gegen einen fairen monatlichen Aufpreis von 85 € verfügbar oder alternativ zur Ablöse nach Zeitwert erhältlich.

Schlafzimmer: Ruhiges Hauptschlafzimmer mit Platz für einen großen Kleiderschrank.

Zusätzliches Zimmer: Flexibel nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Badezimmer: Hell und modern mit Tageslicht, einer großzügigen Dusche und hochwertigen Fliesen.

Technische Highlights: Die Wohnung verfügt über eine komplett neue Elektrik, elektrische Rollläden und dreifach verglaste schallisolierte Fenster, die für Ruhe und Energieeffizienz sorgen. Zentrale Heizkörper Steuerung mit Zeiteinteilung und Warmwasserspeicher.

Abstellraum: Praktisch und geräumig für zusätzlichen Stauraum.

---

--> Gas und Strom sind nicht in den Nebenkosten enthalten und werden vom neuen Mieter selbst angemeldet, als Beispiel für Gas kosten wurden hier 120 € veranschlagt und hängt stark von der zu benutzenden Personenanzahl ab.

## Ausstattung

Kernsaniert: Neue Elektrik, elektrische Rollläden und dreifach schallisolierte Fenster.

Moderne Einbauküche: Optional gegen monatlichen Aufpreis oder Ablöse erhältlich.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Möglichkeit zur Schaffung eines dritten Schlafzimmers gegen Aufpreis.

Geplante Erweiterungen: Balkon, zweites Badezimmer und Büro.

Weitere Vorteile

Privatsphäre: Ruhige Lage im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Flexibilität: Anpassungen und Sonderwünsche können nach Absprache umgesetzt werden.

Langfristige Perspektiven: Profitieren Sie von den geplanten Erweiterungen und gestalten Sie Ihr Zuhause aktiv mit.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

### Geplante Erweiterungen

Die Wohnung bietet nicht nur Komfort für den Alltag, sondern auch Entwicklungsperspektiven. In den kommenden Jahren sind folgende Erweiterungen geplant:

Balkon: Ein neuer Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft.

Zweites Badezimmer: Ein weiteres Badezimmer für mehr Komfort im Alltag.

Büro-/Arbeitszimmer: Perfekt für Homeoffice oder andere kreative Nutzungen.

### Persönlicher Service und Flexibilität

Als Vermieter stehe ich Ihnen persönlich als Ansprechpartner für alle Fragen und Anliegen zur Verfügung. Schnelle und unkomplizierte Problemlösungen sind für mich selbstverständlich. Zudem ist die Vermietung flexibel – Wünsche und Anpassungen werden gemeinsam besprochen und, soweit möglich, realisiert, damit Sie sich rundum wohlfühlen können.

—

### Sicher und planbar – Fixierter Mietpreis

Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die transparente und faire Mietpreisgestaltung. Der Mietpreis bleibt für die nächsten drei Jahre garantiert fix, sodass Sie von unvorhergesehenen Mieterhöhungen verschont bleiben. Dies bietet Ihnen Sicherheit und Planbarkeit für Ihre finanzielle Zukunft.

Lediglich die Nebenkosten hängen von Ihrem persönlichen Verbrauch ab, wie z. B. Gas, Strom und Wasser, die vom Mieter individuell angemeldet und verwaltet werden. Somit haben Sie die volle Kontrolle über diese Faktoren und können Ihren Energieverbrauch entsprechend steuern.

—

### Kontakt und Besichtigung

Sind Sie auf der Suche nach einer modernen, gut gelegenen Wohnung, die sich an Ihre Bedürfnisse anpassen lässt? Dann könnte diese kernsanierte Dachgeschosswohnung genau das Richtige für Sie sein! Kontaktieren Sie mich für einen Besichtigungstermin – ich freue mich darauf, Ihnen die Wohnung zu zeigen und Ihre Wünsche zu besprechen.

## Lage

Die Wohnung liegt in der Alpenstraße 10, einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend in Singen (Hohentwiel). Diese Lage vereint alle Vorteile urbanen Wohnens mit einer hervorragenden Anbindung an die Natur. Die Umgebung bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht – von Einkaufsmöglichkeiten über Freizeitangebote bis hin zu Bildungseinrichtungen.

### Zentrale Infrastruktur:

Das beliebte Einkaufszentrum CANO, Supermärkte, Drogerien, Banken und Apotheken befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Wochenmärkte und lokale Geschäfte in der Singener Innenstadt bieten frische Produkte und regionale Spezialitäten.

### Freizeit und Erholung:

Der Hohentwiel, das Wahrzeichen von Singen, ist ein beliebtes Ziel für Wanderer und Naturfreunde. Von hier aus genießen Sie eine beeindruckende Aussicht auf die Vulkanlandschaft des Hegau.

Der Bodensee, eines der schönsten Naherholungsziele der Region, ist mit dem Auto oder Zug in etwa 20 Minuten erreichbar.

Die Umgebung bietet zahlreiche Sportmöglichkeiten, darunter Radwege, Fitnessstudios, Schwimmbäder und Tennisanlagen.

### Kultur und Gastronomie:

Singen ist bekannt für ein vielfältiges kulturelles Angebot mit Museen, Konzerten, Theateraufführungen und Veranstaltungen.

Zahlreiche Restaurants und Cafés laden dazu ein, kulinarische Genüsse zu entdecken – von der internationalen Küche bis hin zu regionalen Spezialitäten.

### Bildung und Betreuung:

In der Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen.

Auch Bildungseinrichtungen für Erwachsene wie die Volkshochschule und Musikschulen sind schnell erreichbar.

### Hervorragende Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Singen (Hohentwiel) ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt der Region. Von hier aus gelangen Sie schnell nach Konstanz, Zürich, Stuttgart und weitere Städte.

Die Autobahn A81 ist nur wenige Minuten entfernt und verbindet Singen mit dem gesamten süddeutschen Raum sowie der Schweiz.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut, sodass Sie bequem in der Stadt und der Region unterwegs sein können.

### Familienfreundliche Umgebung:

Singen bietet zahlreiche Spielplätze, Parks und Freizeitangebote für Familien.

Der nahegelegene Stadtpark und die Hegauberge sind perfekte Orte, um mit Kindern die Natur zu genießen.

---

### Attraktive Wohnlage für Pendler und Naturliebhaber

Die zentrale Lage macht die Wohnung besonders attraktiv für Pendler, die in Singen oder in der Schweiz arbeiten, aber auch für Naturliebhaber, die nach der Arbeit Entspannung in der wunderschönen Umgebung des Hegaus suchen. Ob Sie zu Fuß einkaufen, mit dem Rad die Natur erkunden oder mit dem Zug pendeln möchten – von der Alpenstraße 10 aus sind Ihnen alle Möglichkeiten offen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	182,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

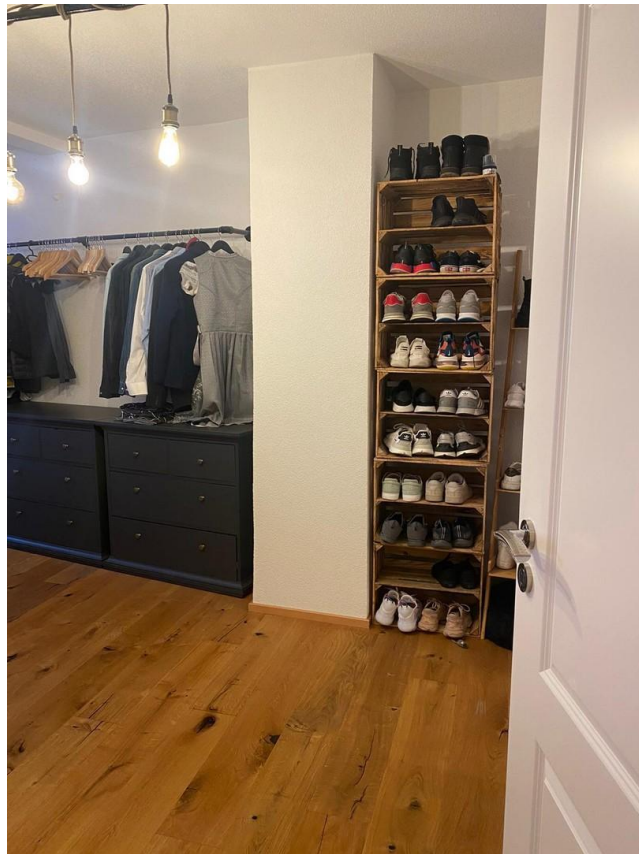


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



