Objektnummer FALC-EY-75152

Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte in ruhiger Ortsrandlage von Frickingen

Eckdaten

Kaufpreis	***599.000,00 €***
Provision	***3,57% inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***133,0 m²***
Grundstücksfläche	***365,0 m²***
Anzahl Zimmer	***4,0***
Anzahl Schlafzimmer	***3,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***
Anzahl Stellplätze	***4,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***2003***
Zustand	***Gepflegt***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Wanne, Dusche***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen***
Kamin	
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Öl***
Stellplatzart	***Carport, Duplex***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***25.03.2034***
Energiekennwert	***97.34 kWh/(m²*a)***
Energieträger	***Öl***
Stromwert	***107.07***
Energieeffizienzklasse	***C***
Ausstelldatum	***26.03.2024***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in ruhiger Ortsrandlage von Frickingen, idyllisch an einem Bach und in einer Sackgasse. Das Wohnumfeld ist familienfreundlich und frei von Durchgangsverkehr, wodurch eine hohe Wohnqualität entsteht.
Frickingen selbst bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf:
- Bäckerei, Metzgerei, EDEKA-Markt
- Gastronomie
- Arzt- und Zahnarztpraxis
- Kindergärten und Grundschule
- Öffentliche Verkehrsanbindung (Bus)
- Tankstelle im Nachbarort
Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht schnelle Wege in die Region:
- Überlingen: ca. 10 Autominuten
- Friedrichshafen: ca. 25 Autominuten
- Autobahnauffahrt (A98/A81): ca. 20 Autominuten
Frickingen ist ländlich geprägt, umgeben von Wiesen, Weinbergen und Wäldern, und bietet ideale Bedingungen für Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern oder Spaziergänge. Gleichzeitig profitiert man von der Nähe zu Überlingen und Salem mit einem erweiterten Einkaufs- und Kulturangebot.
Damit verbindet die Lage Naturverbundenheit, Ruhe und Erholung mit praktischer Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen.

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2003 überzeugt durch eine solide Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Komfortdetails. Auf einer Wohnfläche von ca. 133 m² sowie zusätzlichen Nutzflächen im Untergeschoss bietet das Haus genügend Platz für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.
Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, der durch bodentiefe Fenster lichtdurchflutet ist und direkten Zugang zur großen Terrasse (ca. 41 m²) sowie zum Garten ermöglicht. Ein Kaminofen sorgt zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre.
Im Obergeschoss stehen ein geräumiges Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer mit Einbauschränken sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fußbodenheizung zur Verfügung. Alternativ besteht die Möglichkeit, die offene Fläche durch eine Trockenbauwand in zwei separate Zimmer zu unterteilen – beispielsweise als Eltern- und Kinderzimmer. Damit bietet das Obergeschoss eine flexible Gestaltungsmöglichkeit für unterschiedliche Lebenssituationen.
Das Dachgeschoss begeistert mit einem offenen Studiozimmer samt sichtbarem Dachstuhl und Zugang zum überdachten Südbalkon mit unverbaubarer Weitsicht. Ein weiteres WC sowie ein kleiner Abstellraum runden diese Etage ab.
Das Untergeschoss bietet neben einem großzügigen Hobbyraum mit separatem Außenzugang auch ausreichend Abstellflächen, einen Vorratsraum sowie den Heizungsraum. Die Entwässerung ist über eine Rückstauklappe gesichert.
Die Doppelhaushälfte ist durch eine massive 30 cm starke Gisoton-Schallschutzwand aus Vollbeton von der Nachbarhälfte getrennt, was ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe garantiert. Der Eingangsbereich ist separat angelegt und mit einer hochwertigen Vollholztreppe ausgestattet, die alle Etagen miteinander verbindet.
Auch die Ausstattung überzeugt: Alle Fenster und Terrassentüren im Erd- und Untergeschoss sind abschließbar, während elektrische Sensoren in den Hausfluren für eine komfortable Beleuchtung sorgen. Der Außenbereich ist pflegeleicht angelegt; der Untergrund des Carports im Garten wurde bereits für eine Pflasterung vorbereitet. Insgesamt stehen vier Stellplätze (Carports) zur Verfügung.

Dank dieser Kombination aus hochwertiger Bauweise, durchdachten Details und attraktiver Lage am Ortsrand von Frickingen – direkt an einem Bach gelegen – bietet diese Immobilie ein ebenso behagliches wie wertbeständiges Zuhause.

Ausstattung

Bauweise: Massivbauweise (2003), 30 cm Gisoton-Schallschutzwand, Vollbeton

Wohn- & Nutzflächen: Wohnfläche ca. 133 m², Nutzfläche ca. 50 m², Grundstück ca. 365 m², Terrasse ca. 41 m², Südbalkon im DG ca. 7 m²

Fenster & Türen: Kunststofffenster (2-fach-Verglasung), teils bodentief, abschließbare Fenster/Türen im EG & UG, elektrische Rollläden, Insektenschutzgitter

Innenausstattung: Böden Vinyl (EG in Steinoptik, OG in Holzoptik), UG gefliest, Kaminofen mit Lambdasonde, Vollholztreppe, Flure mit Lichtsensoren

Sanitär: Bad (OG) mit Dusche, Wanne, Doppelwaschbecken, WC, Fußbodenheizung; Gäste-WC im EG; zusätzliches WC im DG; Waschmaschinenanschluss im UG

Heizung & Technik: Öl-Zentralheizung (Bj. 2003), Gasanschluss vorbereitet, Heizkörper in allen Räumen, Fußbodenheizung im Bad, Rückstauklappe im UG, vorbereiteter Glasfaseranschluss im Keller

Außenbereich: Terrasse (41 m²), Südbalkon mit Fernblick, eingezäunter Garten am Bachlauf, Zisterne für Gartenbewässerung, 4 Carport-Stellplätze, gepflasterte Hoffläche, Außenfassade vor 3 Jahren gestrichen

Sonstiges

Das vollständige Exposé enthält neben ausführlichen Informationen auch einen 360°-Rundgang sowie ein Kurzvideo der Immobilie – ideal zur ersten Orientierung. Beide Medien sind außerdem in den Onlineanzeigen auf den gängigen Immobilienportalen abrufbar.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: vom komfortablen Familienwohnen über Homeoffice im Dachgeschoss bis hin zur Nutzung des Hobbyraums mit separatem Zugang. Dank der Kombination aus moderner Ausstattung, gepflegtem Zustand und idyllischer Lage am Ortsrand von Frickingen eignet sich das Haus sowohl für Paare als auch für Familien, die Wert auf Ruhe, Natur und gleichzeitig gute Anbindung legen.

Wir sind täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich für Sie erreichbar – auch an Wochenenden. Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé oder vereinbaren einen Besichtigungstermin. Bitte übermitteln Sie uns bei Interesse stets Ihre vollständigen Kontaktdaten.

Der Verkauf erfolgt provisionspflichtig. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. und ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags.

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf den Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Abbildungen, Grundrisse und Visualisierungen dienen zur Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Sie möchten ebenfalls erfolgreich verkaufen?

Wir begleiten Sie professionell – von der Marktwertermittlung bis zur notariellen Beurkundung. Profitieren Sie von unserem starken Netzwerk und über 40.000 registrierten Kaufinteressenten.

Ihr Ansprechpartner
Ercan Yorulmaz
Immobilienmakler (IHK)
Geprüfter Markt-Wert-Makler (Sprengnetter)

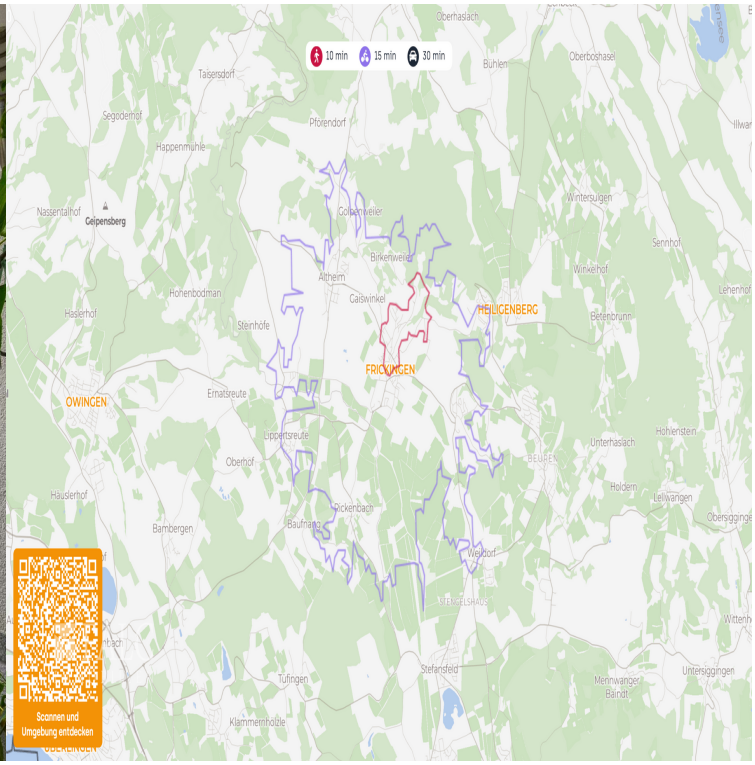
FALC-Immobilien Tuttlingen
Untere Vorstadt 9
78532 Tuttlingen

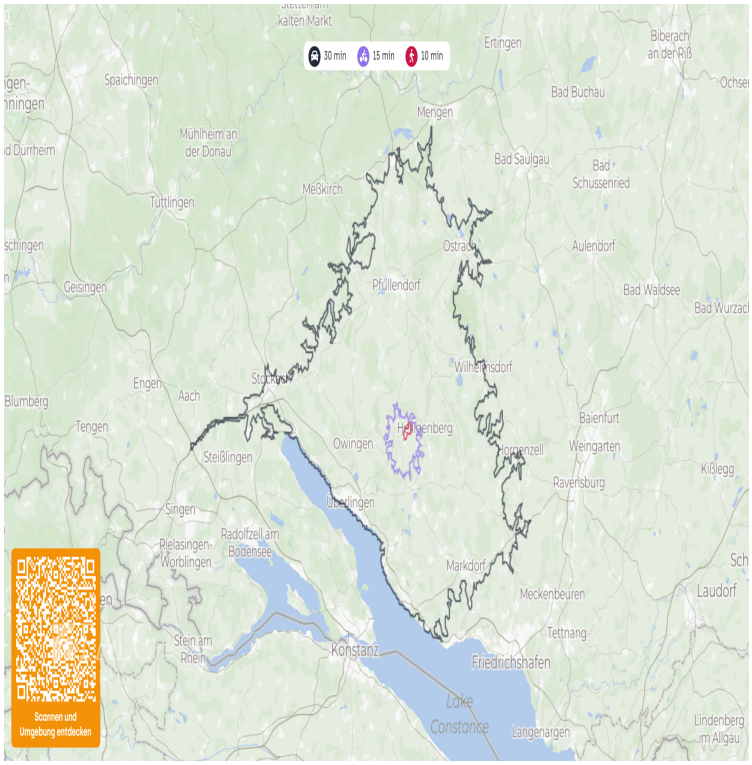
FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

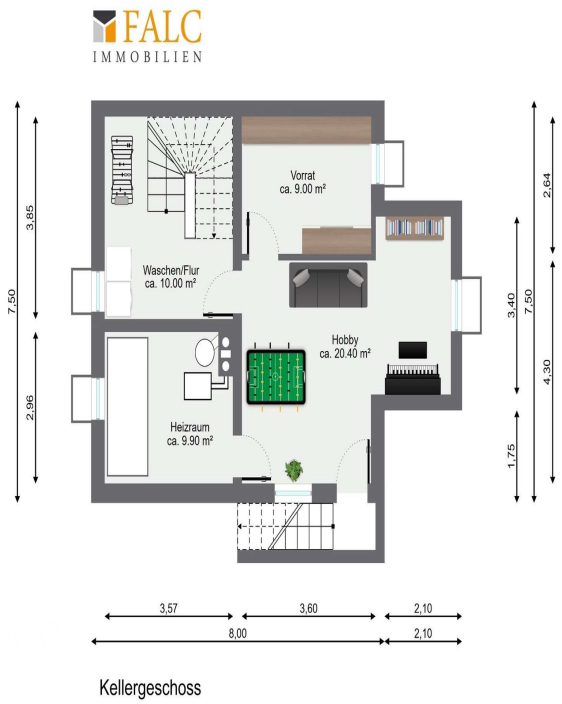
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net


10 min
15 min
30 min
Oberhasach
Taisersdorf
Segoderhof
Pfoerndorf
Happenmühle
Nassentalhof
Geipensberg
Altheim
Galswinkel
HEILIGENBERG
FRICKINGEN
OWINGEN
Ernatsreute
Lippertsreute
Oberhof
Häuserhof
Bambergen
Baufmang
Rickenbach
Weildorf
Tufingen
Stefansfeld
Klammerhölzle
Scannen und Umgebung entdecken





Kellergeschoss

Erdgeschoss

Obergeschoss

Obergeschoss

Dachgeschoss