Rielasingen-Worblingen / Arlen

Großzügige Doppelhaushälfte mit modernem Wohngefühl und sonnigem Garten

Objektnummer: 26168021



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 221 m²

Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

Auf einen Blick

Objektnummer	26168021
Wohnfläche	ca. 158 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2002

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	83.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

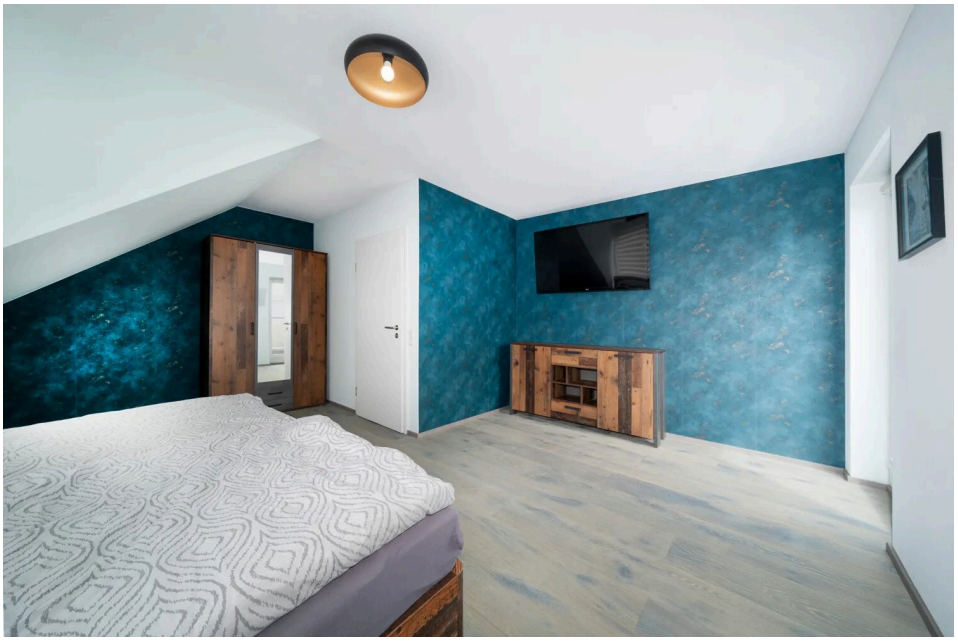
Die Immobilie

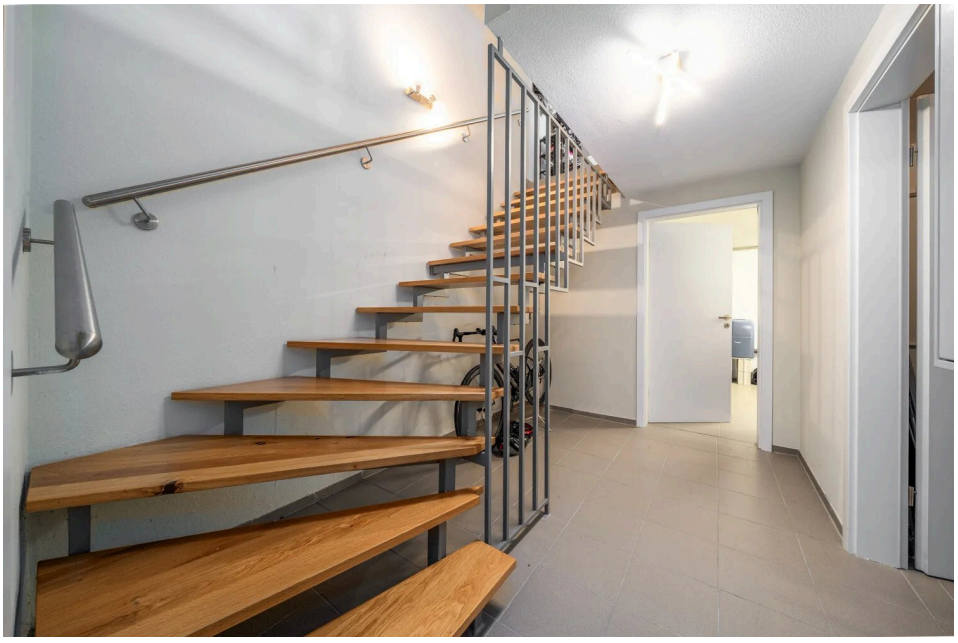




Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

Die Immobilie





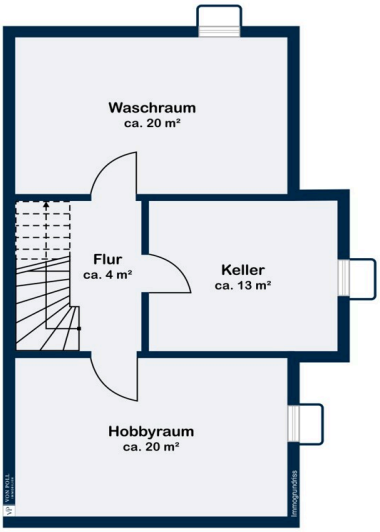
Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

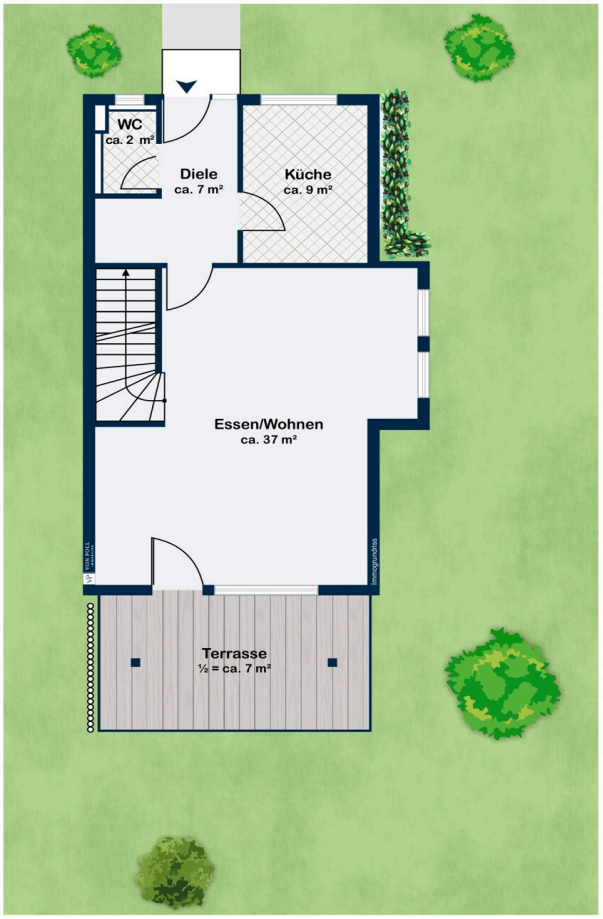
Die Immobilie

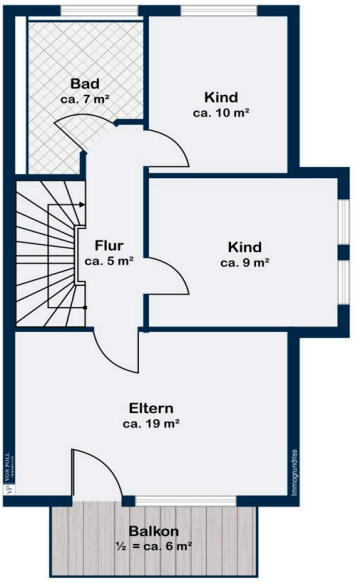


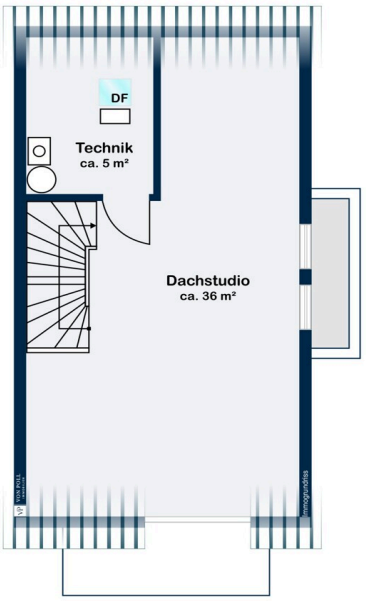
Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

Grundrisse




WC
ca. 2 m²
Diele
ca. 7 m²
Küche
ca. 9 m²
Essen/Wohnen
ca. 37 m²
Terrasse
½ = ca. 7 m²


Bad
ca. 7 m²
Kind
ca. 10 m²
Flur
ca. 5 m²
Kind
ca. 9 m²
Eltern
ca. 19 m²
Balkon
½ = ca. 6 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2002 präsentiert sich in modernisiertem Zustand und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 158 m² auf einem Grundstück von ca. 221 m². Das Haus ist fertiggestellt und überzeugt durch eine Raumaufteilung mit insgesamt 5,5 Zimmern, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, wodurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder das Arbeiten im Homeoffice geschaffen werden.

Der Wohn- und Essbereich erstreckt sich offen und einladend. Die großzügigen Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und binden den Blick in den gepflegten Garten nahtlos in das Wohnambiente ein. Die großzügige Terrasse mit Überdachung lädt zum Verweilen im Außenbereich ein und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Die moderne Küche in U-Form ist offen in den Wohn- und Essbereich integriert. Sie ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet, verfügt über eine großzügige Arbeitsfläche mit dunkler Steinoptik und viel Stauraum in Hängeschränken und Unterschränken. Auch beim geselligen Kochen bleibt die Verbindung ins offene Esszimmer und zum hellen Wohnbereich erhalten.

Das Haus bietet zwei voll ausgestattete Badezimmer. Das Hauptbadezimmer im Obergeschoss zeichnet sich durch eine bodengleiche Glasdusche, eine separate Badewanne sowie einen Doppelwaschtisch mit großem Spiegel aus. Ein weiteres Badezimmer verfügt ebenfalls über eine Dusche, eine Badewanne und Tageslicht. Beide Bäder sind modern gefliest und bieten viel Bewegungsfreiheit sowie praktische Einbauschränke.

Die Schlafzimmer überzeugen durch großzügige Fensterflächen, die eine angenehme Belichtung gewährleisten. In den Schlafräumen wurde hochwertiger Holzboden verlegt, was eine angenehme Wohnatmosphäre unterstützt. Das Elternschlafzimmer bietet direkten Zugang zu einem weiteren Zimmer, das sich ideal als Ankleide eignet. Die Ankleide ist mit raumhohen Einbauschränken ausgestattet und bietet somit praktische und komfortable Staufläche.

Im Außenbereich erwartet Sie ein eingewachsener Garten mit Sichtschutzhecke und verschiedenen Sitzmöglichkeiten. Die harmonische Gestaltung bietet Raum für Spiel, Entspannung oder Gartenarbeiten.

Beheizt wird die Doppelhaushälfte über eine Zentralheizung. Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard „Normal“ und ermöglicht so eine attraktive Basis für individuelle Einrichtungsideen.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte in modernisiertem Zustand viel Platz für ihr neues Zuhause, mit einem funktionalen Grundriss und allen erforderlichen Ausstattungen, um den Bedürfnissen des Alltags gerecht zu werden. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und entdecken Sie, wie sich Ihre persönlichen Wohnwünsche hier verwirklichen lassen.

Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

Alles zum Standort

Rielasingen-Worblingen/Arlen präsentiert sich als eine charmante, wohlhabende Grenzgemeinde im Landkreis Konstanz, die durch ihre stabile Bevölkerungsentwicklung und eine hohe Nachfrage im Premiumwohnsegment besticht. Die Nähe zur Schweizer Grenze eröffnet vielfältige grenzüberschreitende Beschäftigungsmöglichkeiten und sorgt für eine nachhaltige, familienorientierte Wohnnachfrage. Das kompakte, suburban geprägte Wohnumfeld mit etablierter Infrastruktur schafft eine harmonische Verbindung von Lebensqualität und urbaner Nähe, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Zuhause bietet.

Die Gemeinde überzeugt durch ein lebendiges und zugleich behagliches Umfeld, das besonders Familien anspricht. Hier finden Kinder und Eltern ein Umfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und vielfältige Freizeitmöglichkeiten vereint. Die überschaubare Größe der Gemeinde fördert ein nachbarschaftliches Miteinander, das Geborgenheit und Vertrauen schafft – ideale Voraussetzungen für eine glückliche Familienentwicklung.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Bildungseinrichtungen zum Lernen und Wachsen ein: Von der Hebelschule Grundschule, die nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu mehreren Kindergärten und weiterführenden Schulen, die innerhalb von zehn bis zwölf Minuten bequem zu Fuß erreicht werden können. Diese hervorragende Bildungsinfrastruktur ermöglicht eine optimale Förderung der Kinder in allen Altersstufen. Auch die gesundheitliche Versorgung ist mit mehreren Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung gewährleistet, sodass Familien im Alltag stets gut betreut sind. Für aktive Erholung und gemeinsames Freizeitvergnügen sorgen vielfältige Sportanlagen und Spielplätze, die bereits nach wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie der idyllische Ten-Brink-Park und das Naturbad Aachtal, die zu entspannten Stunden im Grünen einladen. Kulinarisch verwöhnt die nahegelegene Gastronomie mit gemütlichen Gasthäusern und Cafés, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise mit Busstationen in nur fünf bis sieben Minuten Fußweg und dem Bahnhof Arlen-Rielasingen in etwa 15 Minuten zu Fuß, garantiert eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Lage in Rielasingen-Worblingen/Arlen vereint alle Voraussetzungen für ein behütetes, aktives und erfülltes Familienleben – ein Ort, an dem Kinder sicher aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Balance zwischen Beruf, Freizeit und Gemeinschaft finden.

Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26168021 - 78239 Rielasingen-Worblingen / Arlen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Römke

Freiheitstraße 51, 78224 Singen
Tel.: +49 7731 - 96 904 10
E-Mail: singen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com