

Raum für Ideen - Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Ausbaupotenzial in Stockach-Hoppetenzell



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 78333 Stockach
Baujahr: 1972
Wohnfläche (ca.): 130,60 m²
Nutzfläche (ca.): 46,46 m²
Grundstücksfläche (ca.): 684 m²
Anzahl Etagen: 2
Garage: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 315.000,-

> Einfamilienhaus

> Stockach

> 130,60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: H-1266



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	78333 Stockach
Baujahr	1972
Wohnfläche (ca.)	130,60 m ²
Nutzfläche (ca.)	46,46 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	684 m ²
Kaufpreis	315.000,- €
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	286,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-08-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	2
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MwSt)

Objektbeschreibung:

Einfamilienhaus mit viel Potenzial auf 684 m² Grundstück in leichter Hanglage

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 bietet auf einem großzügigen Grundstück von 684 m² und einer Wohnfläche von ca. 131 m² viel Potenzial für Käufer, die sich den Traum vom individuellen Eigenheim verwirklichen möchten.

Das Haus befindet sich in leichter Hanglage. Der Hauseingang ist bequem vom Köpfleweg aus erreichbar. Die Zufahrt zum Grundstück

erfolgt von der Bundesstraße. Eine besondere Besonderheit ist die direkt im Haus integrierte Garage, die einen komfortablen Zugang zum Gebäude ermöglicht. Im Jahr 1981 wurde zusätzlich eine separate Garage auf dem Grundstück errichtet.

Das Gebäude befindet sich weitgehend im ursprünglichen Zustand. Auch Fenster, Böden und Heizkörper stammen im Wesentlichen aus der ursprünglichen Bauzeit. Das Haus ist insgesamt gepflegt, zeigt jedoch deutlich den zeittypischen Zustand und bietet daher vielfältige Möglichkeiten für eine umfassende Modernisierung und individuelle Neugestaltung.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet den heutigen Hauptwohnbereich und umfasst:

Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon,
Schlafzimmer auch mit Zugang zum Balkon
Esszimmer
Küche mit direktem Zugang zum Esszimmer
Badezimmer mit Badewanne und Dusche
separates WC
Windfang
Flur

Die Böden sind mit unterschiedlichen Belägen wie Fliesen, Laminat und PVC ausgestattet.

Das Wohnzimmer mit Balkon bietet einen schönen Bezug zum Außenbereich und stellt einen attraktiven Mittelpunkt des Wohnbereichs dar.

Untergeschoss

Das Untergeschoss bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen.

Hier befinden sich zwei ausgebaute Zimmer, die derzeit miteinander verbunden sind, jedoch weiterhin über jeweils eigene Türen verfügen. Die Räume sind mit Teppichboden ausgestattet und können beispielsweise als Gästezimmer, Büro, Hobbyraum oder zusätzliche Wohn-/Schlafräume genutzt werden.

Darüber hinaus stehen ein Kellerraum sowie der Heizraum mit separatem Öl-Keller zur Verfügung.

Besonders interessant ist ein weiterer kleiner Raum, der bereits über Wasser- und Abwasseranschlüsse verfügt. Hier besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches Bad mit WC einzurichten.

Dachgeschoss - Ausbaureserve

Das Dachgeschoss ist über einen normalen Treppenaufgang gut erreichbar und verfügt über eine gute Stehhöhe. Der Bereich ist derzeit noch nicht gedämmt und nicht als Wohnfläche ausgebaut.

Hier bietet sich eine attraktive Ausbaureserve. Je nach individueller Planung könnten beispielsweise zwei weitere Zimmer entstehen. Damit

> Einfamilienhaus

> Stockach

> 130,60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: H-1266



besteht die Möglichkeit, die vorhandene Wohn- und Nutzfläche des Hauses deutlich zu erweitern und zusätzlichen Wohnraum für eine Familie, Gäste oder ein Homeoffice zu schaffen.

Grundstück und Außenbereich

Das Grundstück umfasst großzügige 684 m² und befindet sich in Hanglage. Die Grundstücksgröße bietet ausreichend Raum für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sogar die Möglichkeit der Erweiterung durch Anbau. Es liegt idyllisch direkt an der Aach mit direktem Zugang.

Durch die Kombination aus Hausgarage und der zusätzlichen, 1981 errichteten separaten Garage bestehen zudem gute Möglichkeiten für Fahrzeuge, Fahrräder, Hobby und zusätzlichen Stauraum.

Zustand und Modernisierungspotenzial

Das Haus wurde über die Jahre gepflegt, befindet sich jedoch weitgehend in seinem ursprünglichen, zeittypischen Zustand. Entsprechend besteht Renovierungs- und Sanierungsbedarf. Insbesondere die Heizung, Fenster, Böden und Heizkörper entsprechen nicht mehr dem heutigen Wohnstandard.

Gerade darin liegt die besondere Chance dieser Immobilie: Statt Kompromisse bei einem bereits modernisierten Haus einzugehen, können neue Eigentümer die Räume Schritt für Schritt nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten.

Dieses Haus bietet damit insbesondere Familien und handwerklich geschickten Käufern die Möglichkeit, durch Eigenleistung und eine individuelle Modernisierung ein modernes und persönliches Zuhause zu schaffen.

Das großzügige Grundstück, die zusätzliche Garage, die ausbaufähigen Flächen im Dachgeschoss sowie die Möglichkeit eines zusätzlichen Badezimmers im Untergeschoss bieten hierfür eine interessante Grundlage.

Eine Immobilie mit Substanz und Entwicklungsmöglichkeiten - ideal für Käufer, die ihr zukünftiges Zuhause selbst gestalten und durch Eigenleistung nachhaltig aufwerten möchten.

Ausstattung:

Einfamilienhaus, Baujahr 1972

- Grundstück ca. 684 m²
- Wohnfläche ca. 131 m²
- Leichte Hanglage
- Hauseingang vom Köpfleweg mit ausreichend Parkmöglichkeit
- Grundstückszufahrt von der Bundesstraße
- Integrierte Garage im Haus
- Separate Garage, Baujahr 1981

- Balkon am Wohnzimmer, Zugang auch über Schlafzimmer
- 2 ausgebauten Zimmer im Untergeschoss, derzeit verbunden
- Weiterer Kellerraum
- Heizraum mit Öl-Keller
- Separater Raum mit Wasser- und Abwasseranschlüssen - geeignet für zusätzliches Bad/WC
- Dachgeschoss mit guter Stehhöhe und Ausbaupotenzial für ca. 2 weitere Zimmer
- Böden: Fliesen, Laminat, PVC und Teppich
- Fenster und Heizkörper überwiegend aus dem Baujahr
- Gepflegter, jedoch weitgehend ursprünglicher Zustand
- Renovierungs- und Sanierungsbedarf

Nebenkosten:

- Müll ca. 240,-EUR / Jahr
 - Strom und Wasser- Abwasser ca. 200,-EUR / Monat
 - Kaminfeger ca. 83,- EUR / Jahr
 - Grundsteuer 151,- EUR / Jahr
 - Ölverbrauch derzeit ca. 2.500,- L / Jahr
- Der Energieausweis liegt vor.

Viel Gestaltungspotenzial für individuelle Modernisierung
Großzügiges Grundstück mit Möglichkeiten zur Gartengestaltung

Lagebeschreibung:

Attraktive Wohnlage in Stockach-Hoppetenzell

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Stockacher Ortsteil Hoppetenzell und verbindet die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der Stockacher Kernstadt.

Der Köpfleweg liegt in einem angenehm ruhigen, überwiegend wohngeprägten Umfeld. Hier genießen Bewohner eine entspannte und familienfreundliche Atmosphäre abseits des städtischen Trubels. Die umliegende Landschaft mit Wiesen, Feldern und Waldflächen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung in der Natur.

Gleichzeitig ist die Lage verkehrstechnisch gut angebunden. Die 8 Kilometer entfernte Stockacher Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Gastronomie und weiteren Einrichtungen ist somit in kurzer Fahrzeit erreichbar. Auch die überregionalen Verkehrsverbindungen sind gut zugänglich. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Zusätzlich ist aktuell eine Zuganbindung in Planung, die dann in 2 Minuten Fußweg erreichbar wäre.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus ländlicher Ruhe und der Nähe zur Stadt. Die Bodenseeregion sowie die reizvolle Landschaft des Hegaus sind schnell erreichbar und machen den Standort auch für Menschen interessant, die naturnah wohnen und gleichzeitig eine gute

- > Einfamilienhaus
- > Stockach
- > 130,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1266



Anbindung an die umliegenden Städte wünschen.

Fazit: Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus Ruhe, Natur, Privatsphäre und guter Erreichbarkeit. Damit eignet sie sich besonders für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Lebensqualität legen.

Sonstiges:

Die Immobilie ist im Alleinauftrag der ReWa Immobilien GmbH

Die ReWa Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD (Immobilien Verband Deutschland) und Ihr IVD-Markt-Experte in Radolfzell, Konstanz, Singen, Überlingen, Stockach und Umgebung. Alle Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters. Für die Richtigkeit werden keine Gewähr und Haftung übernommen. Bitte nennen Sie uns bei Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Adresse und Telefonnummer, da wir vom Eigentümer beauftragt sind, keine Informationen anonym zu versenden.

Objektbilder:



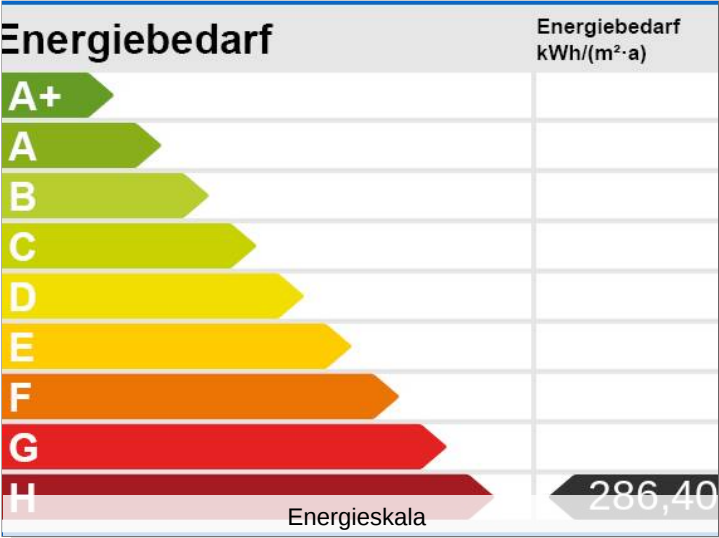
Garten



Garten



Garten



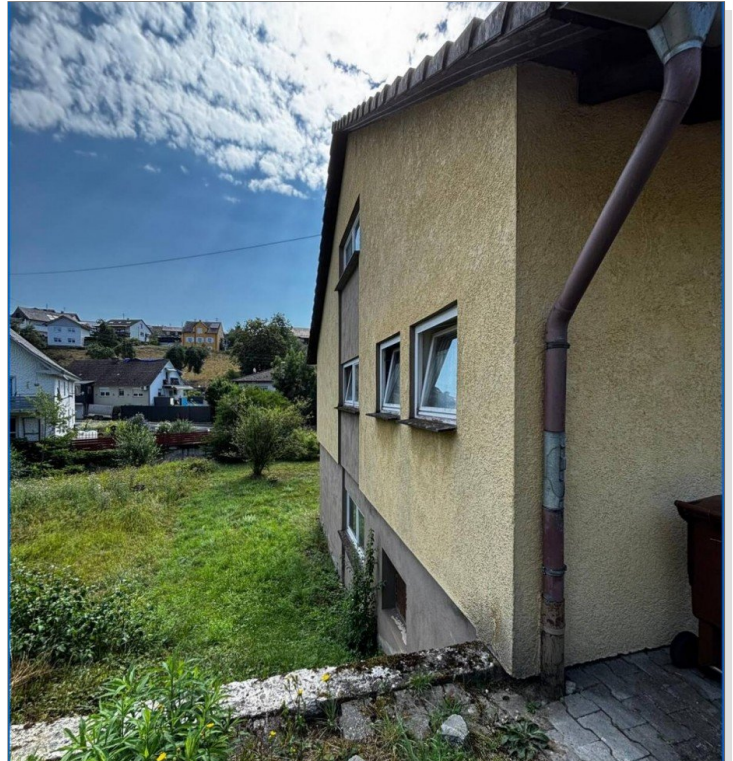
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockach

- > 130,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1266



Gesamtansicht Vorderhaus



Ansicht linke Hausseite



Ansicht rechte Seite mit Blick auf Garage



Ansicht Rückseite mit Garage)

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockach

- > 130,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1266



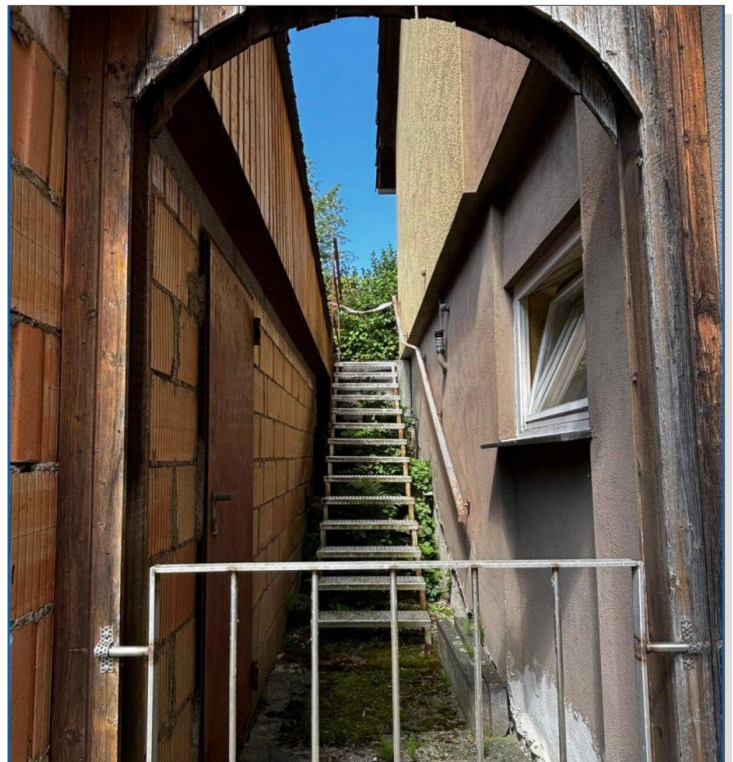
Ansicht Rückseite



Garage



Ansicht hinten mit Einfahrt



Treppe neben Haus Verbindung vorne hinten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockach

- > 130,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1266



Ansicht hinten seitlich



Blick vom Grundstück zur Dirfmitte



Ansicht hinten rechte Seite



Gelände Grundstück

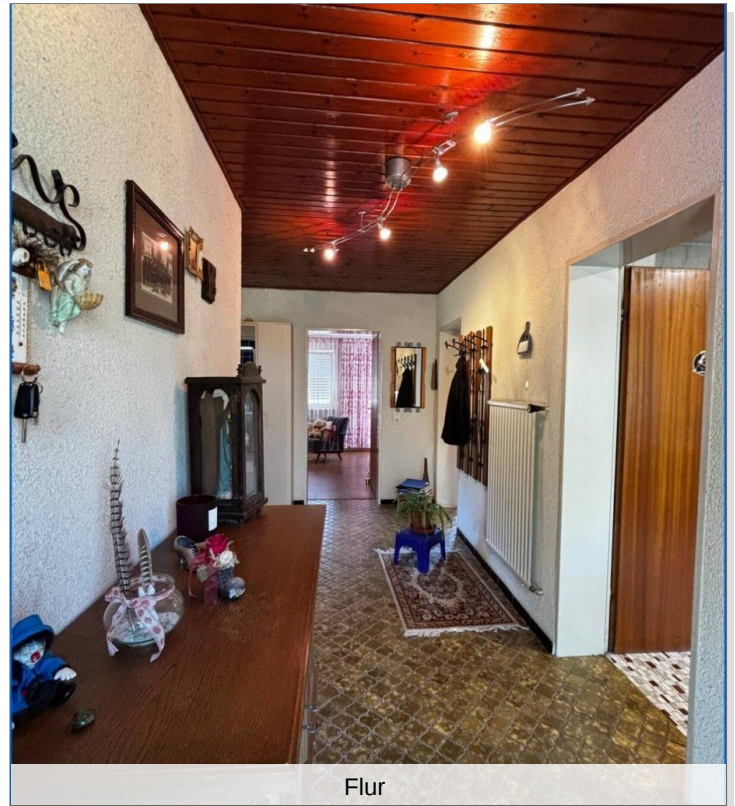
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockach

- > 130,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1266



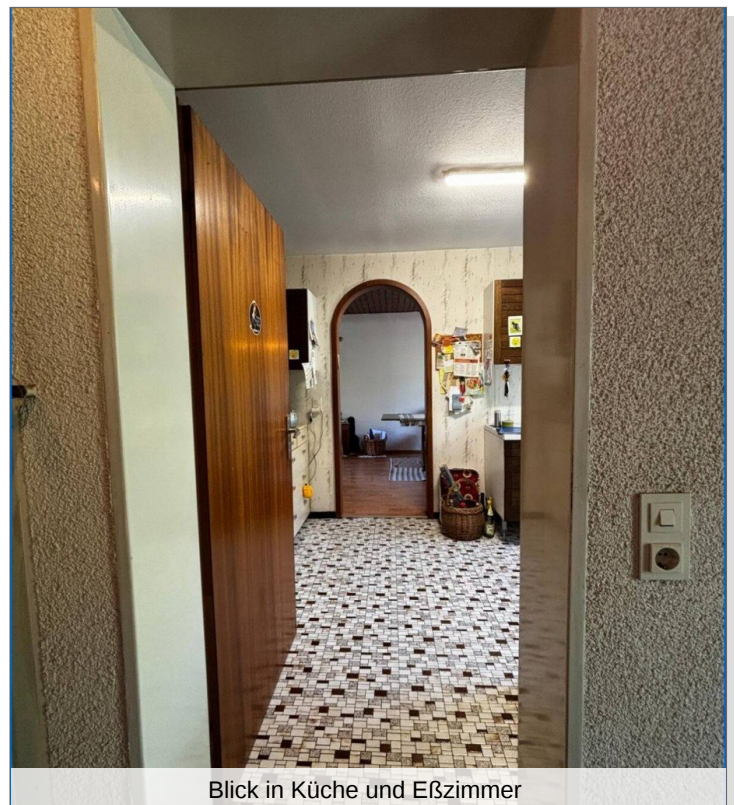
Hauseingang



Flur



Flur



Blick in Küche und Esszimmer

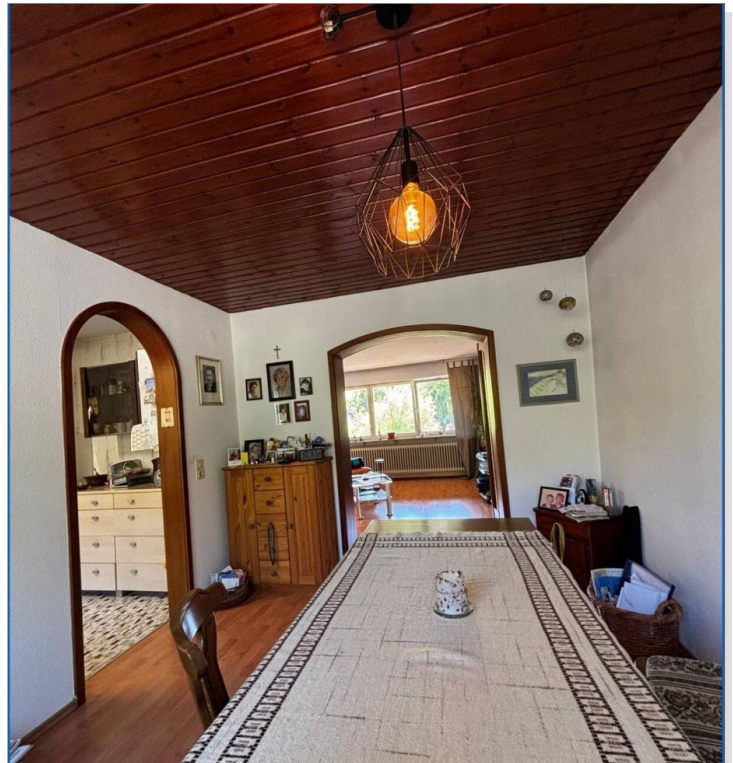
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockach

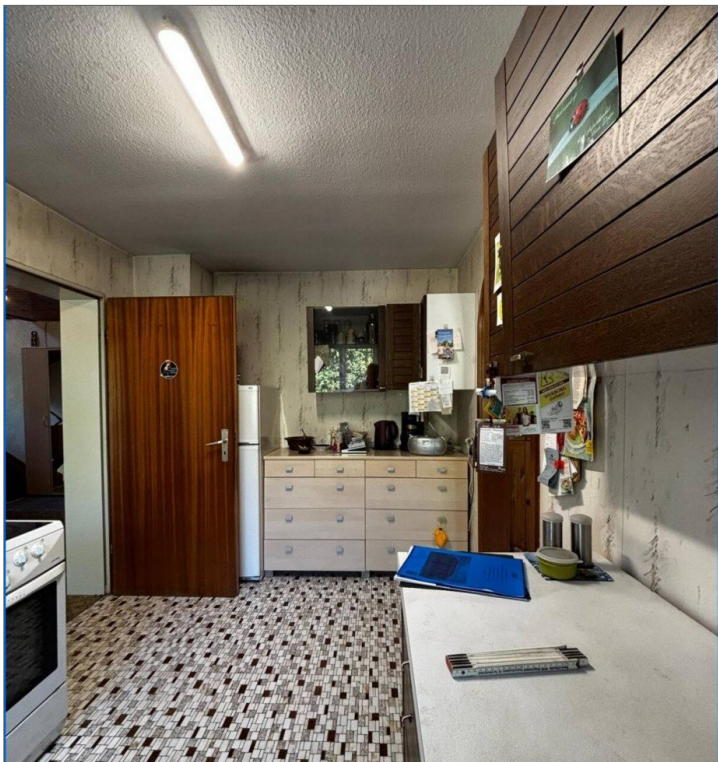
- > 130,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1266



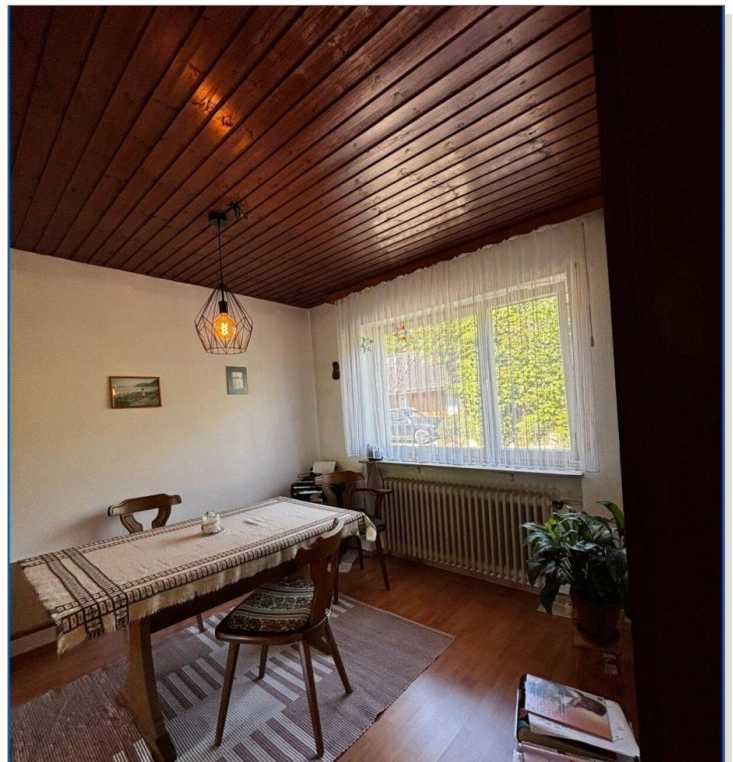
Küche



Esszimmer



Küche



Esszimmer

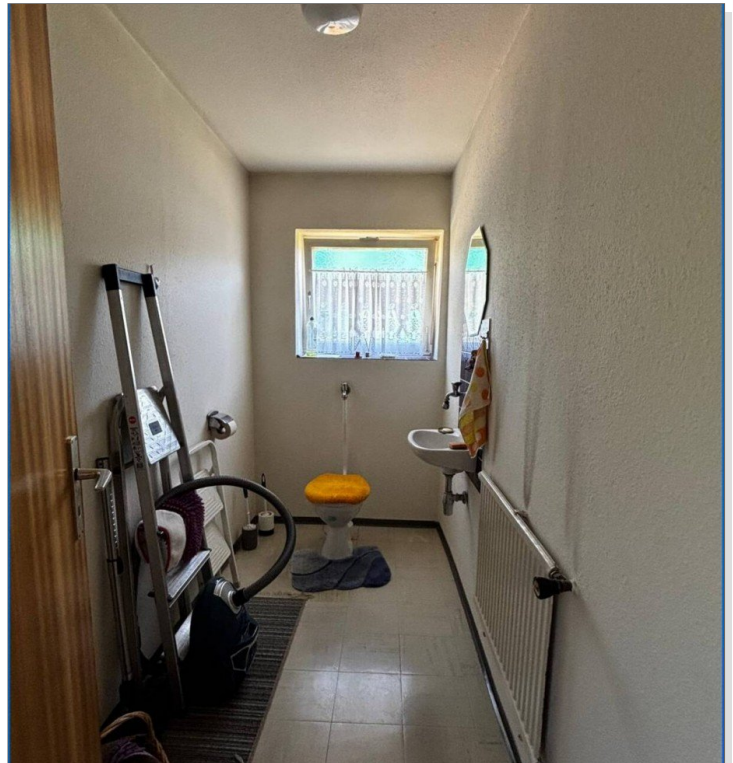
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockach

- > 130,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1266



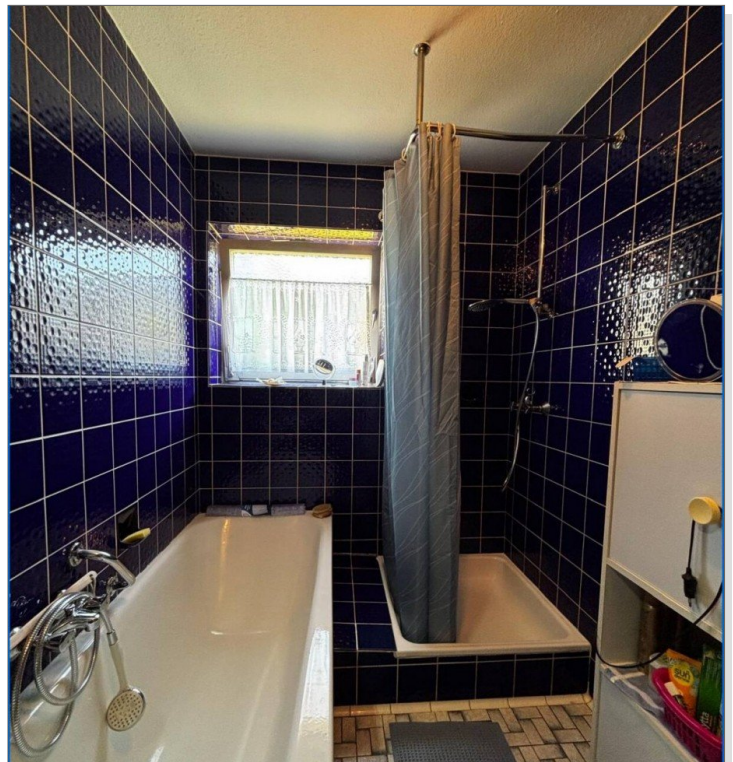
Wohnzimmer



Gäste-WC



Wohnzimmer



Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockach

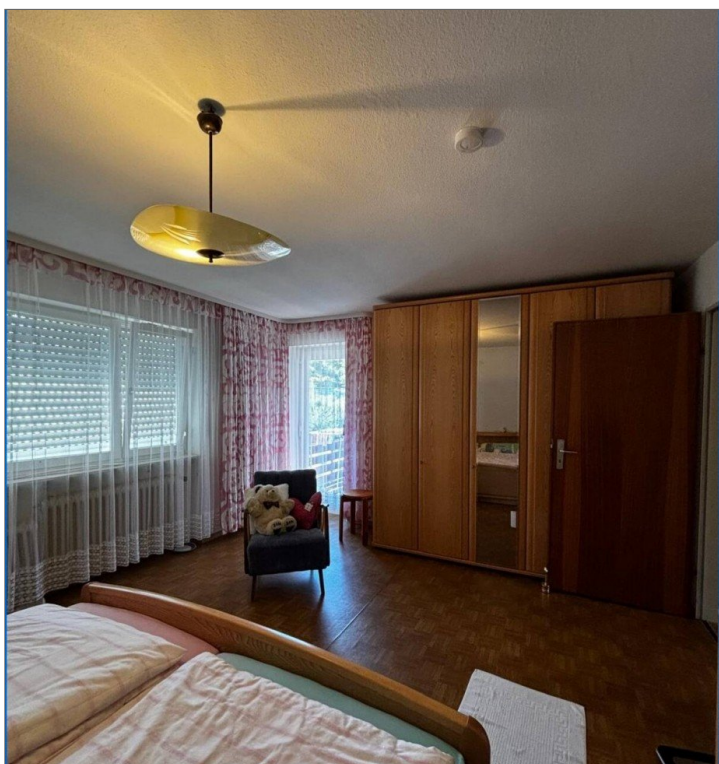
- > 130,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1266



Blick ins Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Blick vom Balkon

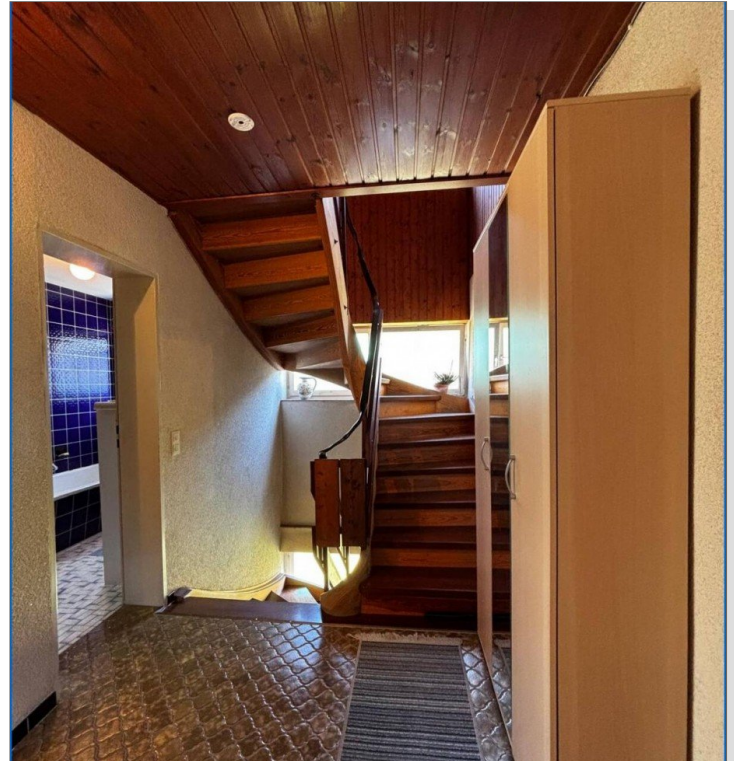
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockach

- > 130,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1266



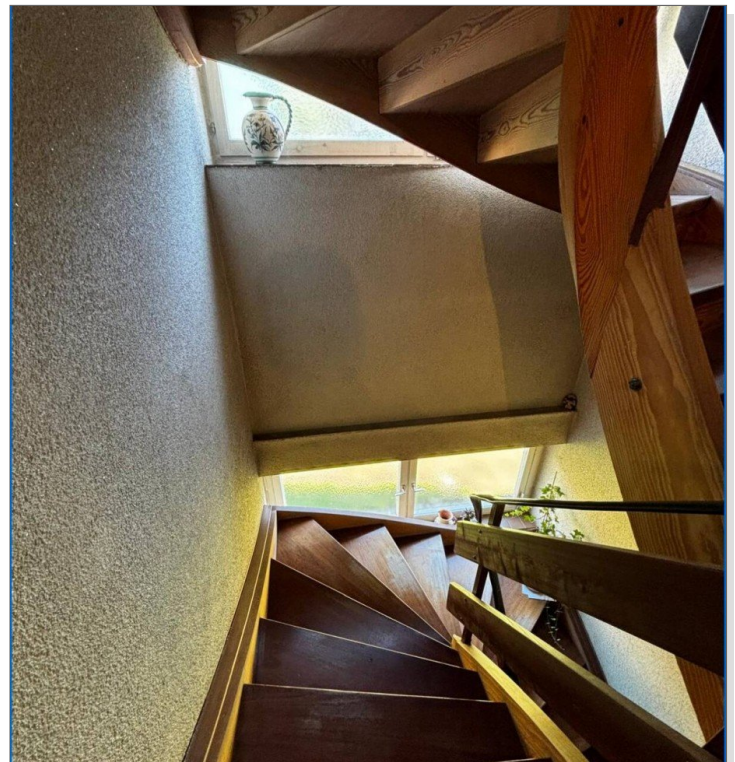
Balkon



Treppenhaus



Blick vom Balkon



Treppenhaus

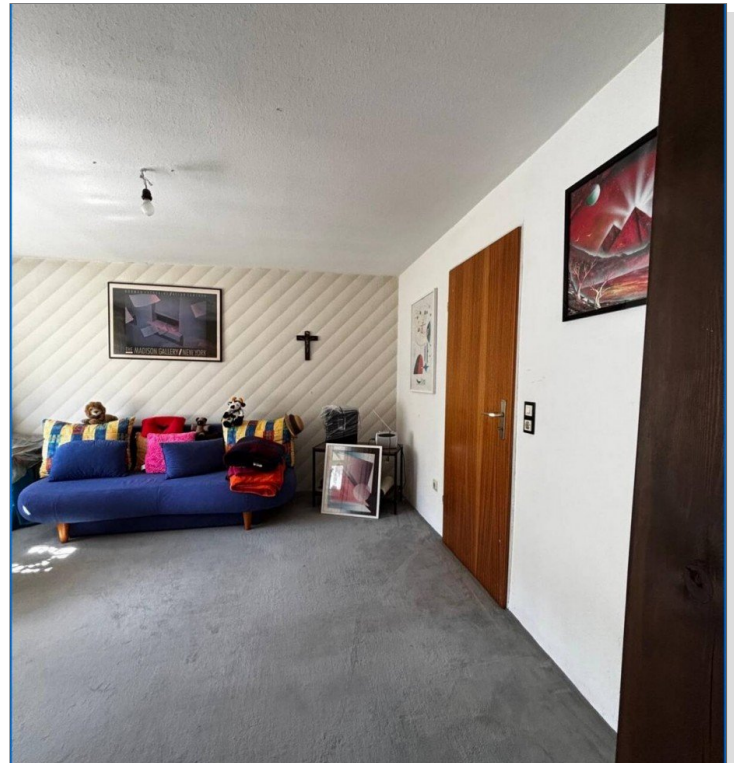
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockach

- > 130,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1266



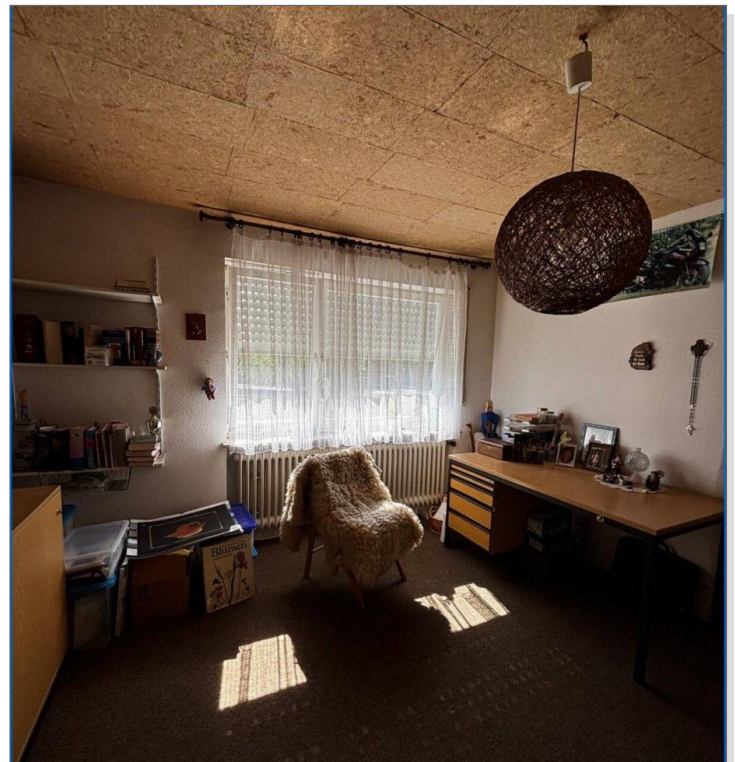
Zimmer Untergeschoss



Zimmer Untergeschoss



Zimmer Untergeschoss



Zimmer Untergeschoss

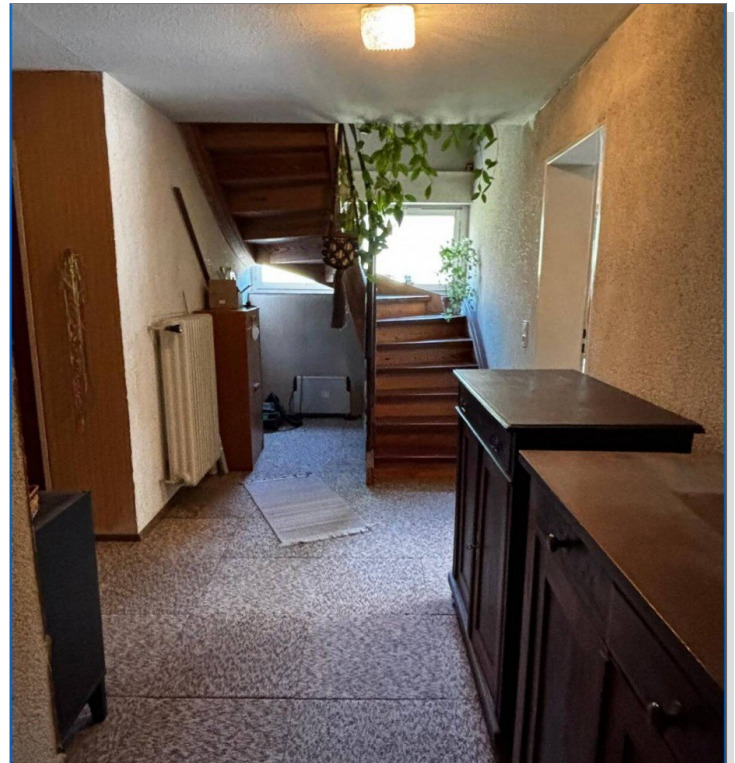
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockach

- > 130,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1266



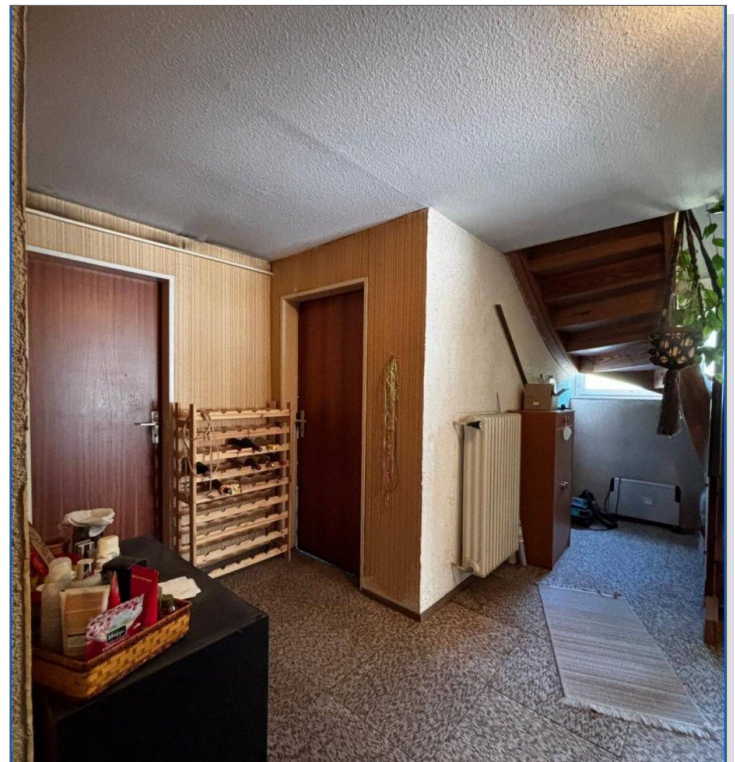
Zimmer Untergeschoss



Flur Untergeschoss



Zimmer Untergeschoss



Flur Untergeschoss

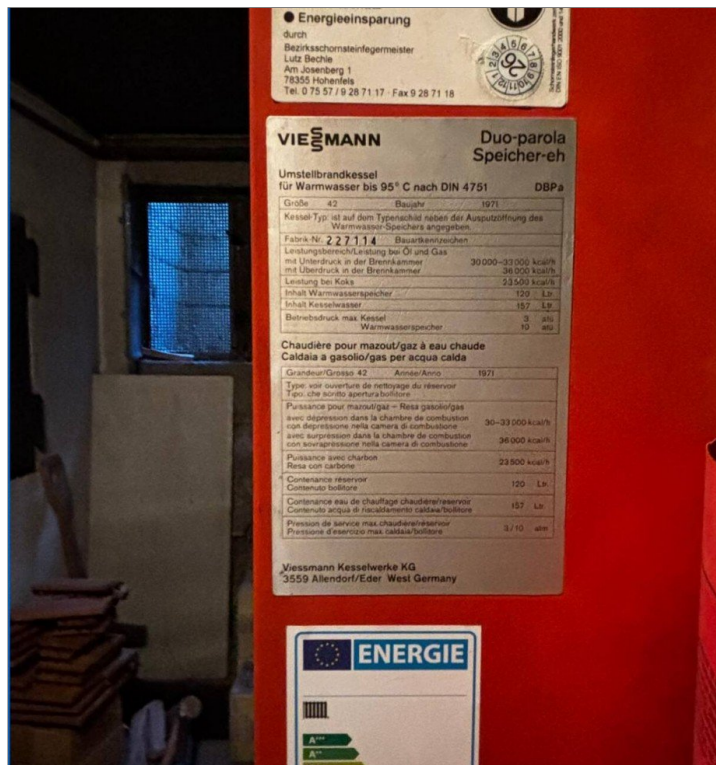
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockach

- > 130,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1266



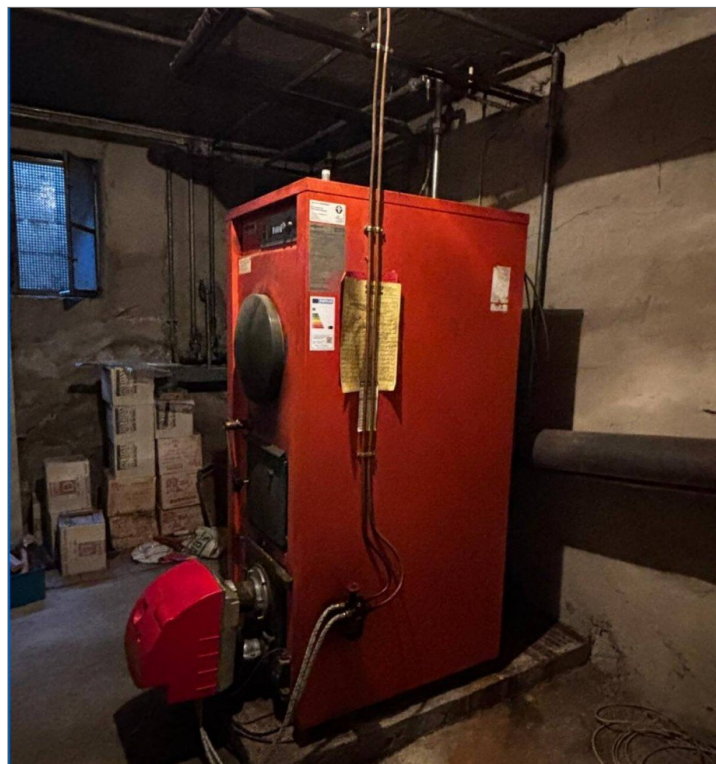
Kellerräume Untergeschoss



Typenschild Heizung



Flur Untergeschoss

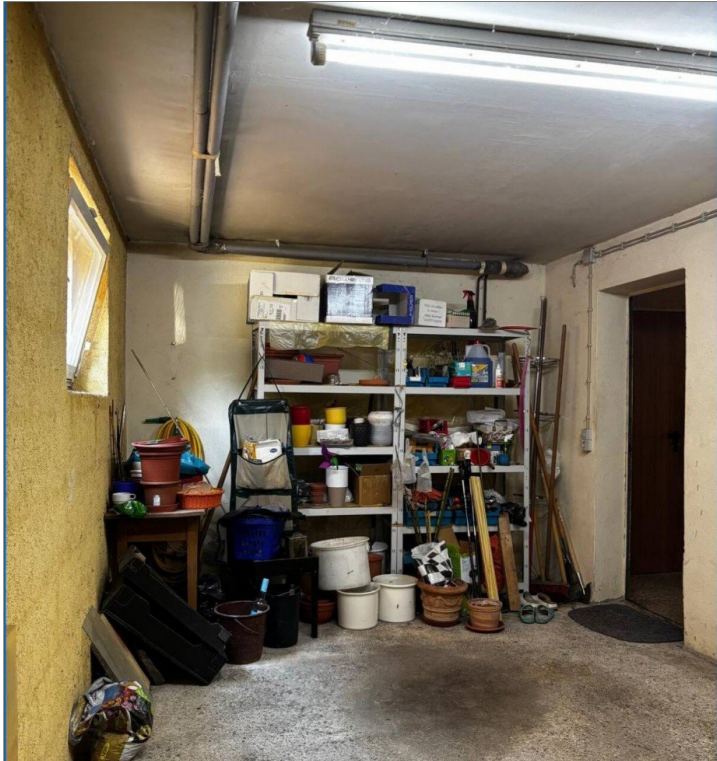


Heizung

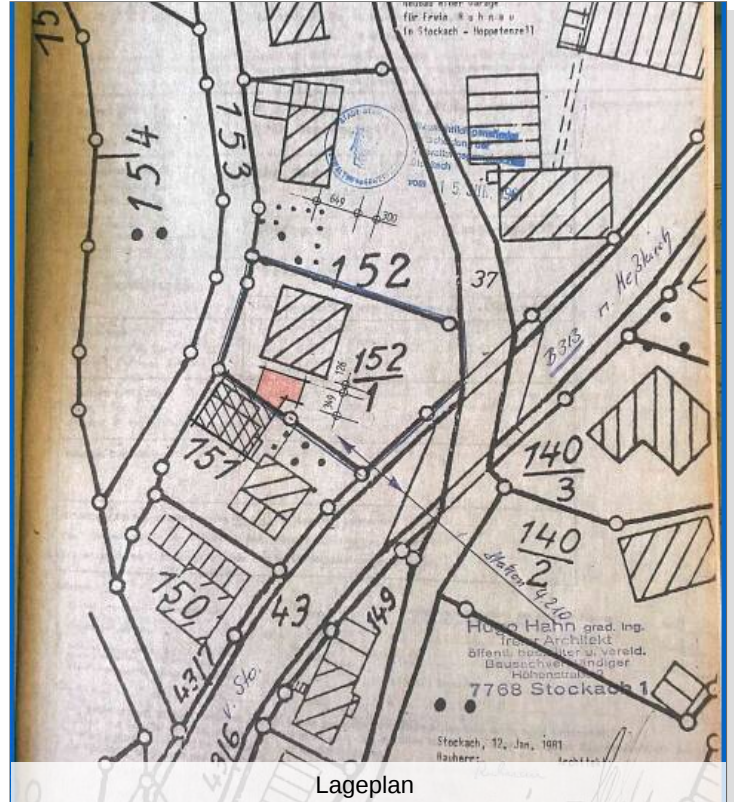
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockach

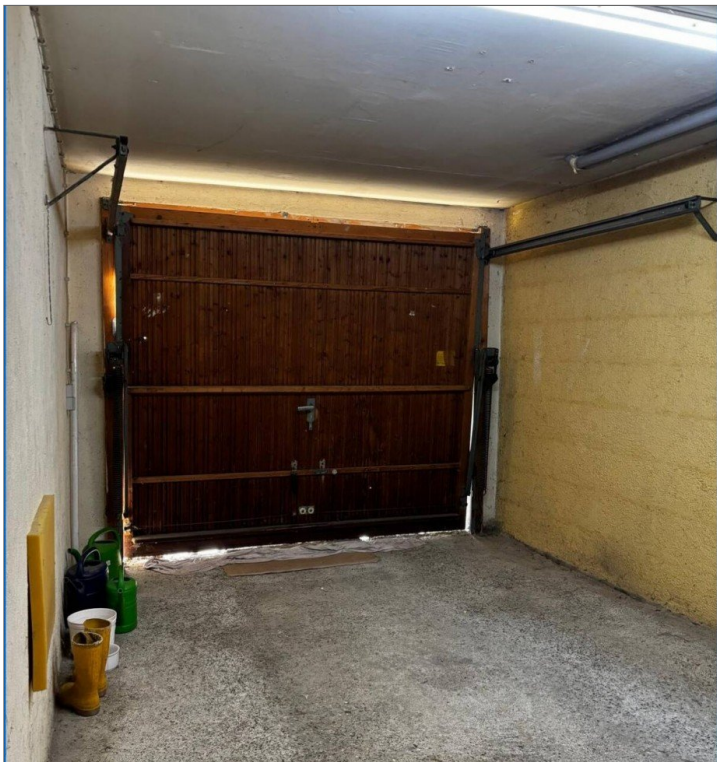
- > 130,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1266



Garage im Haus



Lageplan



Garage im Haus

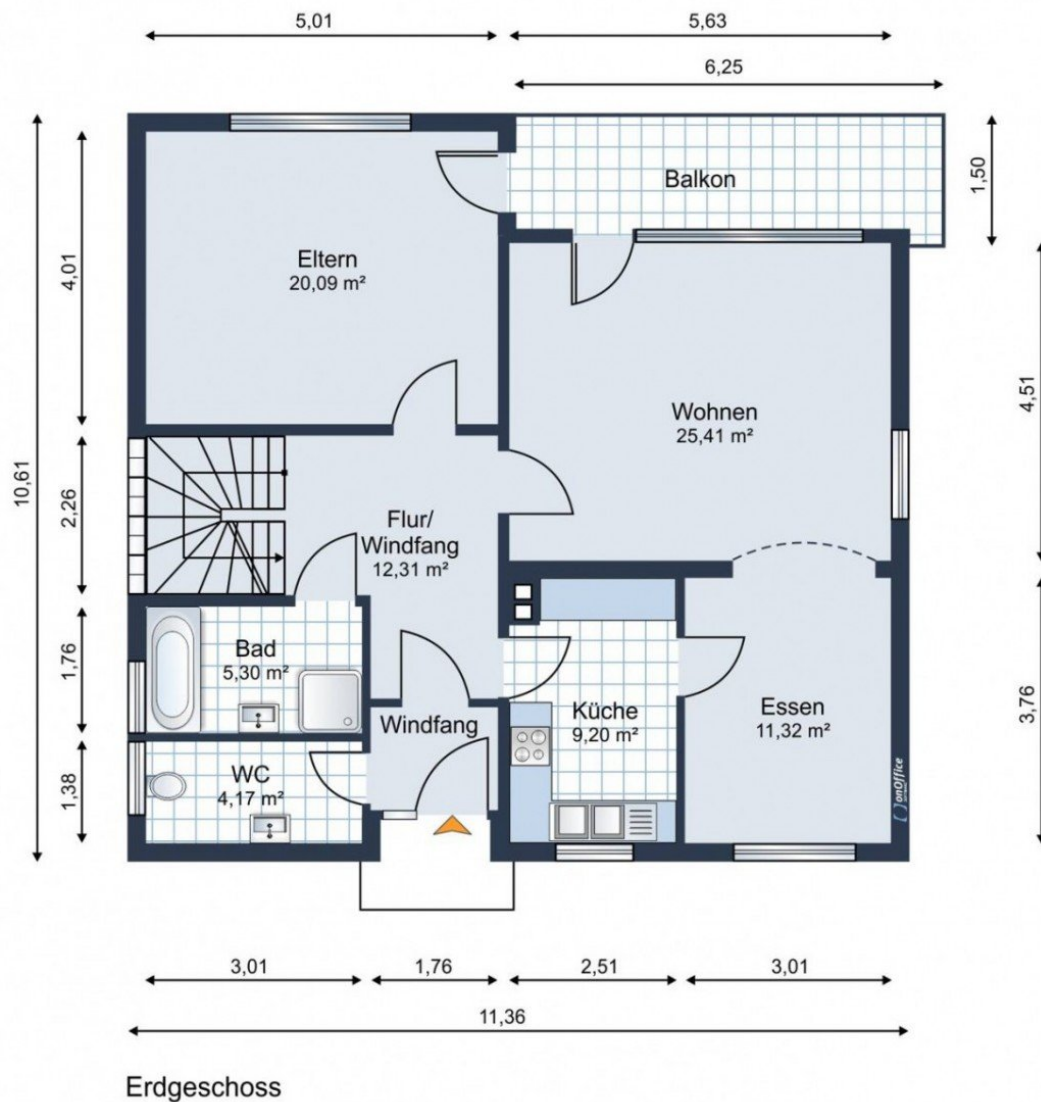


DIN Zertifikat

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockach

- > 130,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1266

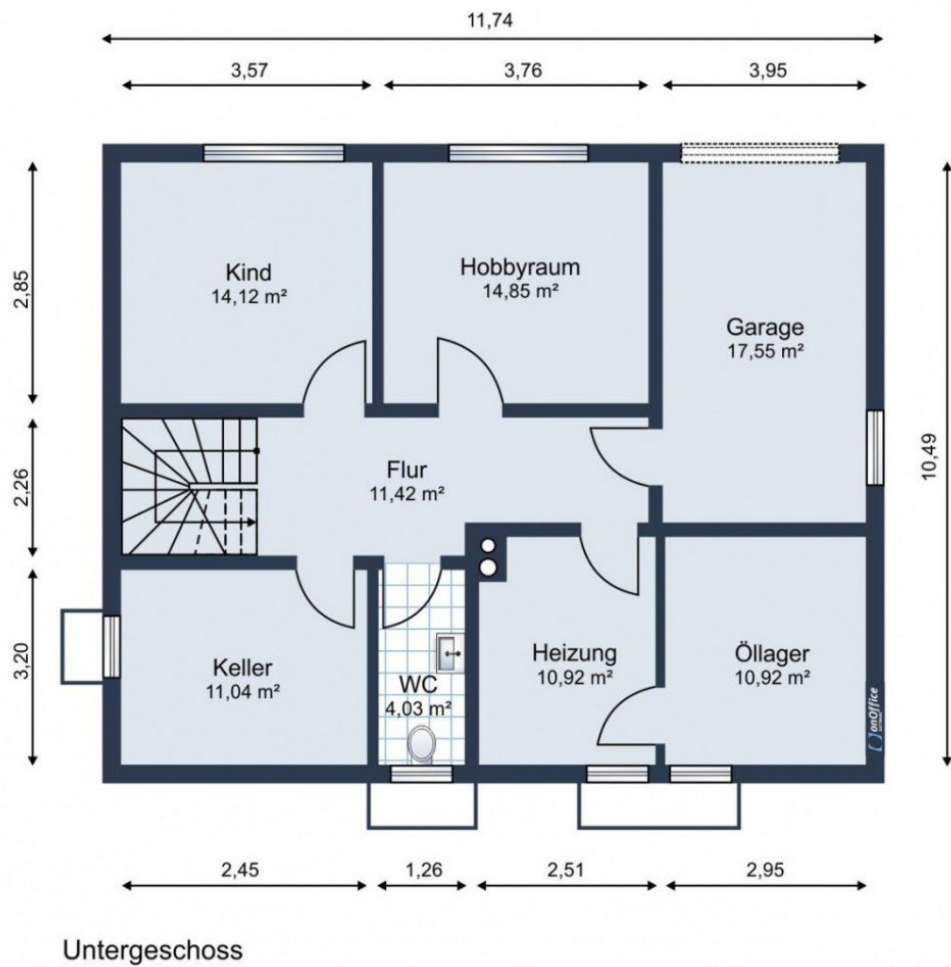


Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Stockach

- > 130,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1266



Untergeschoss

Grundriss Untergeschoss

> 130,60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: H-1266

Firmendaten:

ReWa Immobilien GmbH

Seestraße 67
78315 Radolfzell am Bodensee

Tel.: 07732 8927010

Fax: 07732 8927019

E-Mail: immobilien@rewa-gmbh.de
Web: www.rewa-immobilien.de

Bernd Wackershauser
Frank Renz

Amtsgericht Freiburg, Holzmarkt 2, 79098 Freiburg

HRB 550543

DE 186762152

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das
Landratsamt Konstanz Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz

> Einfamilienhaus

> Stockach

> 130,60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: H-1266



AGB:

Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen der Verkäuferseite. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt zu beschaffen.

Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Ist ein von uns angebotenes Objekt dem Interessenten bereits bekannt, so bitten wir um Mitteilung in schriftlicher Form binnen 5 Tagen.

Unsere Provisionsforderung entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Darauf gründet sich die zusätzliche Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn

- der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen,
- der angestrebte wirtschaftliche Erfolg in anderer Rechtsform (Erbbaurecht statt Kauf) realisiert wird,
- durch einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird,
- in zeitlichem und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen,
- ein Dritter unser Angebot aufgrund unerlaubter Weitergabe ausnutzt.

Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingung erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Fehlverhaltens unseres Auftraggebers rückgängig gemacht wird.

Haftungsmaßstab: die Firma ReWa - GmbH haftet bei eigenen Vertragsverletzungen wie bei solchen von Vertretern oder Erfüllungshilfen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit bleibt ausgeschlossen. Erfüllungsort und bei Aufträgen von Kaufleuten auch Gerichtsstand ist Radolfzell am Bodensee.

Die Geschäftsbeziehung zwischen der ReWa - GmbH und dem Kunden untersteht deutschem Recht.

Sollten einzelne Klauseln dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen oder sonstige Vertragsbestimmungen unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Bei Pacht- und Mietvertragsabschluß wird eine Vermittlungsprovision von 2,38 Nettokaltmieten inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig und ist an die ReWa Immobilien GmbH zu zahlen.

Bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages, sofern bei den Angeboten nicht ausdrücklich ein anderer Provisionssatz angegeben ist, entsteht ein Provisionsanspruch von 3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis.

Die Eigentümer wünschen keine direkte Kontaktaufnahme. Bitte fragen Sie nur bei uns für Besichtigungstermine nach. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.