

Verkaufsstart

Singen - Bohlingen - Neubauwohnungen in guter zentraler Lage



Zur Kapelle 2, 78224 Singen

OBJEKTÜBERBLICK

Objektart	Wohnungen
Kaufpreis	Ab 345.000 €
Zimmer	2-4
Wohnfläche	ca. 65-96 m ²
Grundstücksfläche	ca. 1.196 m ²
Objektnummer	320

IHR ANSPRECHPARTNER

Marina Hamma

Tel.: +49 7773 9323-15

Mobil: +49 1787989305

E-Mail: mhamma@hausbau-huber.de

In Neustückern 7

78351 Bodman-Ludwigshafen

Singen - Bohlingen - Neubauwohnungen in guter zentraler Lage

Zur Kapelle 2, 78224 Singen

Objektdaten

Immobilienart:	Wohnungen
Kategorien:	H_Mehrfamilienhaus
Kennzeichen:	<ul style="list-style-type: none">✓ Neubau✓ SüdausrichtungBalkon/Terrasse✓ Balkon✓ Massivbauweise✓ Satteldach✓ Hausmeister✓ vollunterkellert✓ als Ferienimmobilie geeignet✓ Gartennutzung
Baujahr:	2025-2026
Kaufpreis:	Ab 345.000 €
Zimmer:	2-4
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Wohnfläche:	ca. 65-96 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1.196 m ²
Lagequalität:	Wohngebiet

Ausstattungsmerkmale

Ausstattung	<ul style="list-style-type: none">✓ Personenaufzug✓ Bad mit Dusche✓ Bodenbelag nach Wunsch✓ Kunststofffenster✓ Zentralheizung✓ Offene Küche✓ Fahrradraum✓ Rollläden✓ Wasch-/Trockenraum✓ Abstellraum✓ Kelleranteil
Stellplatzpreis:	25.000,00 € Garage 12.000,00 € Stellplatz
Stellplatzart:	Garage, Außenstellplatz
Infrastruktur:	<ul style="list-style-type: none">✓ Autobahnanschluß✓ Bahnhof✓ Einkaufsmöglichkeit✓ Kindergarten✓ öffentl. Verkehrsmittel✓ Schule

Objektbeschreibung

Im Herzen der Gemeinde Bohlingen, idyllisch gelegen zwischen Singen und Rielasingen und nur wenige Minuten von der Schweizer Grenze entfernt, entsteht eine moderne Wohnanlage mit elf Wohneinheiten und Tiefgarage.

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 65 und 96 m² überzeugen durch ihre Vielseitigkeit und eignen sich ideal für Singles, Paare und Familien. Dank des barrierefreien Zugangs genießen Sie in jeder Lebensphase höchsten Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügen über einen großen Wohn- Essbereich, nebst offener Küche, Abstellraum, geräumigen Schlafzimmern- Bad mit Dusche, WC und Waschtisch.

Im Untergeschoss des Hauses steht ein großzügiger Kellerraum zur Verfügung. Der Waschtrockenraum befindet sich komfortabel in der eigenen Wohnung.

Im Gebäude über Lift erreichbar befinden sich 9 Tiefgaragenplätze, sowie ein großer Fahrradraum. Weitere 8 Außenstellplätze befinden sich auf der Ostseite des Gebäudes.

Tiefgaragenstellplatz: 25.000,00 €

Außenstellplatz: 12.000,00 €

Der Energieausweis befindet sich derzeit in der Erstellung.

Lagebeschreibung

Die Bodenseeregion bietet ein hohes Maß an Attraktivität und Lebensqualität, besonders die zahlreichen Angebote an Freizeit, Sport und Kultur. Stockach liegt im Schnittpunkt der B313, B14, B31 und B34.

Mit zwei Anschlussstellen zur Autobahn A81 haben Sie kurze Wege zum Flughafen Stuttgart, dem Regionalflughafen Friedrichshafen und Zürich.

Singen- Bohlingen, mit einem lebendigen Vereinsleben, den guten Bildungsmöglichkeiten und der vorhandenen Infrastruktur, ist ein beliebter Ort zum Wohnen.

Grundriss Wohnung 1 - 3 Zimmer Erdgeschoss:



Exposplan, nicht maßstäblich

Grundriss Wohnung 2 - 2 Zimmer Erdgeschoss:



Exemplar, nicht maßstäblich

Wohnung 9 – 4 Zimmer - Dachgeschoss



Verkaufspreise

Neubau 11- Familienhaus Zur Kapelle 2 – 78224 Singen - Bohlingen

Wohnung	Fläche m ²	Verkaufspreis
WHG 1 EG	74,01 m ²	379.000,00 Euro
WHG 2 EG	65,83 m ²	345.000,00 Euro
WHG 3 EG	65,83 m ²	345.000,00 Euro
WHG 4 EG	74,01 m ²	389.000,00 Euro
WHG 5 OG	74,01 m ²	379.000,00 Euro
WHG 6 OG	65,83 m ²	358.000,00 Euro
WHG 7 OG	65,83 m ²	358.000,00 Euro
WHG 8 OG	74,01 m ²	389.000,00 Euro
WHG 9 DG	96,44 m ²	499.000,00 Euro
WHG 10 DG	80,01 m ²	449.000,00 Euro
WHG 11 DG	96,44 m ²	499.000,00 Euro
Tiefgaragenstellplatz		25.000,00 Euro
<u>Aussenstellplatz</u>		12.000,00 Euro

Informationen zur empfohlenen degressiven Abschreibung In Höhe von 5 %

Gesetzlicher Hintergrund & Relevante Änderungen

- Das Wachstumschancengesetz brachte eine neue Regelung zur degressiven Abschreibung für Wohngebäude (§ 7 Abs. 5a EStG). mussenbrock-partner.de+2wp-w.de+2

Überblick: Abschreibungsarten im Mietwohnungsbau (Stand 2025)

Abschreibungsart	Satz / Faktor	Zeitraum / Dauer	Bedingungen / Besonderheiten
------------------	---------------	------------------	------------------------------

Lineare AfA (standardmäßig)	3 % p.a.	für Gebäude, die nach dem 31.12.2022 fertiggestellt wurden	sks-stb.de+4Haufe.de News und Fachwissen+4Haufe.de News und Fachwissen+4 über ca. 33 ⅓ Jahre
------------------------------------	----------	--	--

HIER EMPFOHLEN:

Degressive AfA (§ 7 Abs. 5a EStG) 5 % im ersten Jahr, danach jeweils 5 % vom Restwert

Anwendung bis zum Wechsel zur linearen AfA möglich

Nur für Gebäude, wenn mit der Herstellung nach dem 30.09.2023 begonnen wird und vor dem 01.10.2029 bzw. beim Erwerb, wenn der Vertrag in diesem Zeitraum geschlossen wurde.

Beispielrechnung (vereinfacht)

- Degrressive AfA:
 - Jahr 1: 5 % von 3.920.000,00 € = 196.000 €
 - Jahr 2: 5 % vom Restwert (3.724.000 €) = 186.200 €
 - Jahr 3: 5 % vom Restwert (3.537.800€) = 176.890 €
 - Jahr 4: 5 % vom Restwert (3.360.910 €) = 168.454 €
 - Jahr 5: 5 % vom Restwert (3.192.456 €) = 159.622 €
 - Jahr 6: 5 % vom Restwert (3.032.833 €) = 151.641 €

Abschreibung: on Höhe von 1.038.807,00 €

- Danach kann in die lineare AfA (3 %) übergegangen werden.

AUF WUNSCH - Serviceleistungen – Kaufen Sie eine Immobilie wie eine Aktie. Den Rest erledigen wir.

Mietverwaltung im Namen des Eigentümers:

- Umfassende Vertretung des Eigentümers in allen mietrechtlichen Angelegenheiten
- Führung des gesamten Schriftverkehrs mit Mietern, Behörden und Dienstleistern
- Prüfung aller das Mietobjekt betreffenden Kosten: Steuern, Gebühren,
- Notfall-Erreichbarkeit außerhalb der Geschäftszeiten

Handwerkerrechnungen, Abgaben

- Jährliche Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern
- Erstellung der Kautionsabrechnung bei Auszug
- Mahnwesen bei Zahlungsrückständen (nach Information durch den Eigentümer)
- Beauftragung von Rechtsanwälten zur Durchsetzung von Mietforderungen bei erfolgreichem

Neuvermietung & Mieterwechsel – Wir finden den passenden Mieter für Sie

- Professionelle Mietersuche inkl. Bonitätsprüfung (Schufa, Arbeitgeber, Selbstauskunft etc.)
- Inserierung und Vermarktung auf geeigneten Plattformen
- Ermittlung & Optimierung des Mietpreises
- Erstellung rechtssicherer Mietverträge
- Durchführung der Wohnungsübergabe inkl. Protokoll
- Anlage und Verwaltung des Kautionsunterkontos
- Beratung zur Staffel- oder Indexmiete
- Empfehlung zur Küchenregelung über Nutzungsvereinbarung

Beratung & Mietoptimierung

- Vorschläge zur Mietpreisgestaltung auf Basis von Marktanalysen
- Empfehlung zur Mieterhöhung per Staffelveinbarung (z. B. 2 % alle 2 Jahre)
- Unterstützung bei Sonderregelungen wie Küchen-Nutzungsvereinbarungen

Transparenz & Kommunikation

- Persönlicher Ansprechpartner für Eigentümer und Mieter
- Schnelle Rückmeldung bei Rückfragen
- Detaillierte Rückmeldungen zu Verwaltungsvorgängen
- Digitale Verwaltungslösung (z. B. Dokumentenzugriff online)

Optional / Nach Bedarf (gegen separate Berechnung):

- Erstellung von Nebenkostenabrechnungen für zurückliegende Zeiträume
- Einschaltung von Gutachtern, Architekten oder Sachverständigen
- Vertretung in besonderen behördlichen Verfahren
- Führung separater Bankkonten
- Sonderleistungen nach Aufwand



 FINANZKANZLEI
AMSEE

Manche wollen,
viele reden,
wir machen.

Das Beste für alle, die Geld
haben oder brauchen.

Unser Experte für
Baufinanzierung:
Sebastian Blum
Betriebswirt (FS)
+49 7771 63 40 13 32
sebastian.blum@drklein.de



» Besonders interessant für Familien:

Ein Termin → Übersicht und Vergleich der Konditionen
von über 600 regionalen und überregionalen Banken,
Bausparkassen und Versicherungen.

Der schnelle Vogel → Machbarkeitsprüfung
innerhalb



 Finanzierung

 Kapitalanlagen

 Vermögensmanagement

www.finanzkanzlei-am-see.de



REGIONAL
UNKOMPLIZIERT
FAIR & GUT

**IHRE IMMOBILIE
IN BESTEN HÄNDEN.**

Wir stehen für Service auf höchstem Niveau mit den besten Leistungen für Ihre individuellen Immobilieräume – profitieren Sie von unserem Know-how.



IMMOBILIENVERTRIEB UND VERWALTUNG.

- Haus- und Mietverwaltung
- Vermietung
- Verkauf Neubau- und Bestandsimmobilien

www.ghi-immobilien.de



SCHLÜSSELFERTIG BAUEN MIT ERFAHRUNG.

- Schlüsselfertiges Bauen
- Eigentumswohnungen
- Ein- und Mehrfamilienhäuser
- Sanierungen

www.hausbau-huber.de



BAUNTERNEHMEN MIT KNOW-HOW.

- Rohbau
- Bautrocknung
- Gartenbau
- An- und Umbau
- Kernbohrtechnik

www.huber-bau-gmbh.de

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – rufen Sie uns einfach an.

Ihr Ansprechpartner



Marina Hamma
In Neustückern 7
78351 Bodman-Ludwigshafen
mhamma@hausbau-huber.de
+49 7773 9323-15
+49 1787989305

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte ist nur mit Einverständnis des Anbieters erlaubt.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.