

Konstanz / Fürstenberg

# Sehr gepflegte und helle 4-Zimmer-Wohnung in Konstanz mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25031010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107,41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25031010	Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnfläche	ca. 107,41 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1973		
		Modernisierung / Sanierung	2016
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	92.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.08.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Wohndiele - 10,80 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 2,14 m<sup>2</sup>
- 03 Bad - 4,27 m<sup>2</sup>
- 04 Kochen - 8,10 m<sup>2</sup>
- 05 Eltern - 14,95 m<sup>2</sup>
- 06 Flur - 5,27 m<sup>2</sup>
- 07 Wohnen - 29,40 m<sup>2</sup>
- 08 Kind - 12,30 m<sup>2</sup>
- 09 Kind - 16,01 m<sup>2</sup>
- 10 Balkon - 1/2 = 4,17 m<sup>2</sup>

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: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg**

## Ein erster Eindruck

Ankommen, durchatmen, wohlfühlen – diese stilvoll modernisierte Eigentumswohnung im Herzen von Konstanz vereint urbanes Leben mit einem Rückzugsort zum Entspannen.

In einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1973 gelegen, erwartet Sie hier ein Zuhause, das durch seine Großzügigkeit, Helligkeit und durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Auf ca. 107,41 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Wohngefühl, das sowohl Geborgenheit als auch Flexibilität bietet – ideal für Paare, kleine Familien, Wohngemeinschaften oder auch als stilvoller, möblierter Wohnraum für Mitarbeiter auf Zeit.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der ein Gefühl von Weite vermittelt. Von hier aus erschließen sich alle Räume – klar strukturiert und harmonisch aufeinander abgestimmt.

Das Herzstück der Wohnung bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Hier entstehen die Momente, die zählen – ob entspannte Abende, gesellige Runden oder einfach Zeit für sich. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und eröffnet Ihnen einen schönen Blick ins Grüne. Dank der Süd-West-Ausrichtung genießen Sie hier die warmen Sonnenstunden bis in den Abend hinein – perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, die sich ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten lassen: ein ruhiges Schlafzimmer als persönlicher Rückzugsort sowie zwei weitere Räume, die Raum für Leben, Arbeiten oder Kreativität bieten.

Die moderne Einbauküche ist funktional ausgestattet und lädt dazu ein, den Alltag genussvoll zu gestalten. Das geschmackvoll renovierte Badezimmer mit bodengleicher Dusche sorgt für Komfort und einen Hauch von Wellness im eigenen Zuhause. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC – praktisch und stilvoll zugleich.

Die gesamte Wohnung wurde 2016 umfassend renoviert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand – bereit für neue Bewohner, die diesen besonderen Ort mit Leben füllen.

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: ruhig gelegen und dennoch mitten im Geschehen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag angenehm unkompliziert.

Diese Wohnung ist mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein Ort, an dem sich Lebensqualität, Komfort und Stil auf harmonische Weise vereinen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von dieser besonderen Atmosphäre begeistern.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg**

## Ausstattung und Details

- 4 komplett möblierte Zimmer
- Moderne Einbauküche
- Bad mit Dusche, großem Waschbecken und WC
- Gäste WC
- Großer Balkon mit Weitsicht
- Keller
- Abstellplatz für Fahrräder
- Aufzug

**Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg**

## Alles zum Standort

Petershausen West gilt als ein beliebter Stadtteil in Konstanz mit den meisten Grünflächen und dem höchsten Freizeitwert. Sie sind in wenigen Minuten in der Innenstadt sowie am wunderschönen Bodensee. Beste Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen oder öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig bequem erreichbar.

Vielfältige Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, Anschlüsse an das Bus- und Bahnnetz sowie vielerlei Sportmöglichkeiten sind von der Wohnung aus unmittelbar erreichbar.

Konstanz ist eine Eliteuniversitätsstadt und eine der top Adressen am Bodensee an der Lifestyle mit zahlreichen Sport- und Ausflugsmöglichkeiten verbunden werden kann.

**Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg**

## Weitere Informationen

**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: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raphaela Hübner

---

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz

Tel.: +49 7531 - 80 40 870

E-Mail: [konstanz@von-poll.com](mailto:konstanz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)