

Konstanz / Litzelstetten

# PREIS AUF ANFRAGE Einmalige Gelegenheit - Einfamilienhaus in exklusiver Lage mit direktem Seezugang

Objektnummer: 25031037



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

KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.706 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

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

Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25031037                  |
| Wohnfläche   | ca. 178,87 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2014                      |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | Auf Anfrage                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 1,85 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                |

Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Strom                  | Endenergieverbrauch         | 27.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.07.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2014          |

Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Grundrisse



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: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Ein erster Eindruck

Tauchen Sie ein in eine Welt am Wasser – still, romantisch und voller Möglichkeiten.

Willkommen an einem der zauberhaftesten Orte am Bodensee: In Litzelstetten, eingebettet zwischen Wasser und Natur, liegt dieses außergewöhnliche ca. 2.706 m<sup>2</sup> großen Seegrundstück – ein Rückzugsort voller Geschichte, Charme und einzigartiger Lebensqualität.

Das Grundstück ist mit einem modernen Einfamilienhaus bebaut und ist somit ein idyllischer Rückzugsort für eine Familie mit fantastischem Blick auf den See- umgeben von altem Baumbestand. In dem 2014 erbauten Einfamilienhaus mit ca. 178,87m<sup>2</sup> Wohnfläche trifft moderne Innenausstattung auf zeitlose Eleganz. Hochwertige Materialien und eine geschmackvolle Gestaltung prägen den Wohnbereich, der mit klaren Linien und einer warmen Atmosphäre punktet. Große Fensterfronten lassen viel Licht in die Innenräume und bieten einen schönen Blick auf das weitläufige Grundstück und den See hinaus.

Die Außenanlagen umfassen einen großzügig gestalteten Garten, der viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien und entspannte Stunden in naturnaher Umgebung bietet. Etablierte Bäume rahmen das Grundstück seeseitig und schaffen Intimität gegenüber den Nachbarn hangaufwärts.

Eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten lässt Raum für individuelle Vorstellungen und Wünsche.

Das Grundstück verfügt ebenso über einen direkten, privaten Seezugang, der Ihnen ein Höchstmaß an Exklusivität und Freiheit bietet. Genießen Sie morgendliche Schwimmszüge im glasklaren Wasser, entspannte Stunden am Ufer oder romantische Sonnenaufgänge mit Blick über den Bodensee – direkt vor Ihrer Haustür.

Ein liebevoll erhaltenes historisches Badehäuschen verleiht dem Anwesen eine besondere Seele. Hier trifft Nostalgie auf Natürlichkeit – ein Rückzugsort, der Erinnerungen schafft. Ob als Sommeratelier, Ruheplatz oder Ort für besondere Momente: Dieses Kleinod erzählt Geschichten und lädt zum Träumen ein.

Diese Immobilie eignet sich ideal für eine Familie, die großzügig in idyllischer Umgebung leben möchte.

Hier lebt nicht nur der Mensch - sondern auch der Augenblick.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich von den Eigenschaften und Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Immobilie zu überzeugen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten sowie einem kurzen Bonitätsnachweis bzw. Finanzierungsnachweis berücksichtigen

werden, um einen vertrauensvollen und sicheren Ablauf für alle Beteiligten zu gewährleisten.

Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Ausstattung und Details

- Absolute Ruhe, natürliche Privatsphäre und dennoch stadtnah
  - Modernes Einfamilienhaus mit Gestaltungspotenzial und insgesamt:
  - 6 Zimmern
  - 2 Badezimmer
  - 1 Küche
  - 2 Sonnenterrassen
  - 2 Balkone
  - 1 Schwedenöfen
  - Carport
  - PV - Anlagen inkl. Speicher
- 
- Ca. 2.706 m<sup>2</sup> Seegrundstück in erstklassiger Lage
  - Privater Seezugang – selten und begehrt
  - Historisches Badehäuschen mit besonderem Charme

Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Alles zum Standort

Der charmante Ortsteil Litzelstetten liegt idyllisch am westlichen Ufer des Überlinger Sees, einem Teil des Bodensees, und gehört zur Stadt Konstanz. Umgeben von Obstgärten, Wäldern und malerischen Uferwegen bietet Litzelstetten eine besonders hohe Lebensqualität – perfekt für alle, die Naturverbundenheit, Ruhe und dennoch Nähe zur Stadt schätzen.

Dank seiner einzigartigen Lage genießen Sie hier einen traumhaften Blick auf den See und die nahegelegene Insel Mainau, die als Blumeninsel weltberühmt ist. Spaziergänge entlang der Uferpromenade, entspannte Fahrradtouren oder ein Bad im klaren Bodenseewasser sind hier alltägliche Möglichkeiten.

Litzelstetten überzeugt nicht nur durch seine naturnahe Umgebung, sondern auch durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt vor Ort. Die Konstanzer Innenstadt ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Der Ortsteil verbindet auf ideale Weise die Vorteile ländlicher Idylle mit der urbanen Vielfalt einer lebendigen Universitätsstadt – ein Ort, der gleichermaßen Rückzugsort und Ausgangspunkt für Aktivitäten am Bodensee ist.

Objektnummer: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 27.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25031037 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## 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)