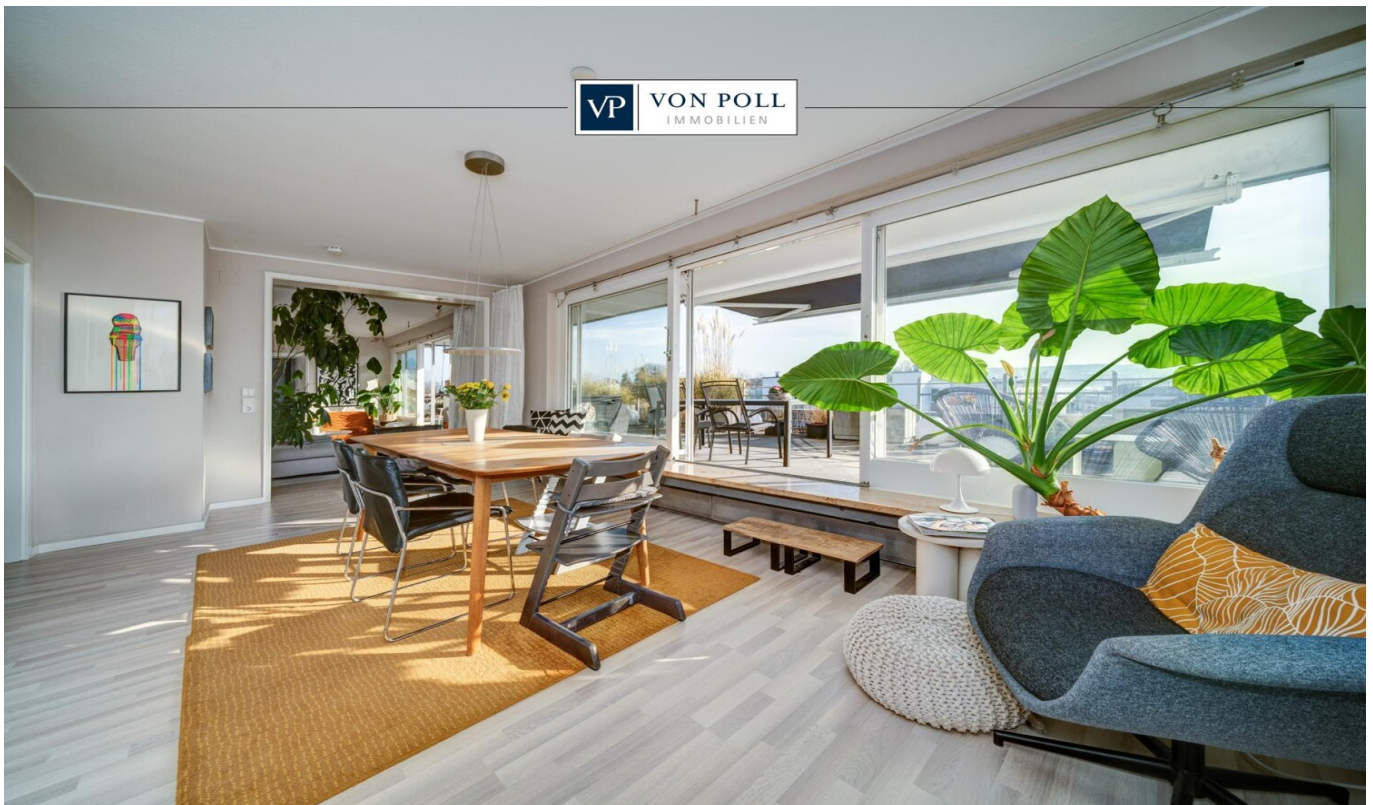


Konstanz

# Penthouse-Feeling mit großer Dachterrasse und einzigartigem Mix aus See-und Alpenblick

Objektnummer: 26031152



KAUFPREIS: 1.598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26031152 - 78464 Konstanz**

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

**Objektnummer: 26031152 - 78464 Konstanz**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26031152</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.598.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 170,2 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Penthouse</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2018</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1967</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage, 40000 EUR (Miete)</b>		

**Objektnummer: 26031152 - 78464 Konstanz**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>156.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>26.11.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1967</b>

Objektnummer: 26031152 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031152 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031152 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031152 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031152 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031152 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



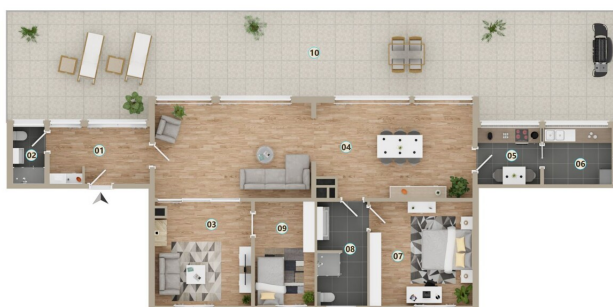
Objektnummer: 26031152 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031152 - 78464 Konstanz

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Diele - 8,40 m<sup>2</sup>
- 02 Gäste-Bad  
(inkl. Dusche & WC) -  
2,79 m<sup>2</sup>
- 03 Wohnzimmer  
(inkl. Kamin) - 34,02 m<sup>2</sup>
- 04 Esszimmer - 21,32 m<sup>2</sup>
- 05 Küche - 5,17 m<sup>2</sup>
- 06 Wirtschaftsraum  
(ist durch Schiebetüre  
zur Küche abgetrennt) -  
6,45 m<sup>2</sup>
- 07 Schlafzimmer  
(mit Bad en suite) -  
14,42 m<sup>2</sup>
- 08 Bad - 10,44 m<sup>2</sup>
- 09 Kinderzimmer/Büro -  
11,08 m<sup>2</sup>
- 10 Terrasse - 113,83 m<sup>2</sup>  
½ = 56,91 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: 26031152 - 78464 Konstanz**

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Gegenden von Konstanz – dem ruhigen und beliebten Musikerviertel – erwartet Sie diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Penthouse-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung und einer spektakulären ca. 114m<sup>2</sup> großen Dachterrasse mit atemberaubendem Blick über die Alpenkette, die Konstanzer Bucht und das Münster bis hin zum Säntis und den Churfürsten. Das Penthouse genießt nahezu völlige Alleinlage und thront gen Süden über den Dächern des Musikerviertels.

Die helle, 2018 umfassend renovierte Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie besticht durch einen 180-Grad-Panoramablick und zahlreiche Sonnenstunden tagsüber. Moderne Materialien, bodentiefe Fenster und ein raffinierter Grundriss schaffen ein stilvolles Wohnambiente mit Loft-Charakter.

Das Penthouse verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich, der viel Raum für individuelles Wohnen bietet. Ein moderner Kamin sorgt an kühleren Tagen für angenehme Wärme und ein elegantes Ambiente. Die derzeitige Grundrissgestaltung umfasst zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das durch eine Tür zu dem offenen Wohn- und Essbereich mit traumhafter Aussicht getrennt werden kann. Dadurch bietet die Wohnung maximale Flexibilität – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer benötigen.

Das moderne Badezimmer ist mit Dusche und Fußbodenheizung ausgestattet, zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC mit weiterer Dusche – für hohen Komfort und Privatsphäre. Die gesamte Ausstattung entspricht einem gehobenen Standard und sorgt für ein angenehmes, entspannendes Wohnklima.

Das Highlight der Immobilie ist die ca. 114m<sup>2</sup> große, sonnige Dachterrasse mit Südausrichtung und beeindruckendem Blick auf die Alpen und den See. Die Terrasse ist mit einer Aussendusche ausgestattet und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Größe der Dachterrasse wurde anteilig in die Wohnflächenberechnung einbezogen.

Optional steht ein Tiefgaragenstellplatz zum Kauf (€?40.000) zur Verfügung, der Ihnen ermöglicht, Ihr Fahrzeug bequem, sicher und wettergeschützt zu parken.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Wohnung: die Kombination aus durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einzigartiger Dachterrasse mit Seeblick macht dieses Penthouse zu einer seltenen Gelegenheit – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

**Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin und erleben Sie die Vorzüge dieser einzigartigen Immobilie direkt vor Ort.**

**Objektnummer: 26031152 - 78464 Konstanz**

## **Ausstattung und Details**

- **Ca. 114 m<sup>2</sup> große, sonnige Dachterrasse mit Alpen - und Seeblick**
- **Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Bulthaup Küche**
- **Vier Zimmer**
- **Gäste WC mit Dusche**
- **Modernes Bad mit Dusche und Fußbodenheizung**
- **Moderner Kamin**
- **Aufzug im Haus**
- **Kellerabteil**
- **Ruhige Lage im beliebten Musikerviertel**
- **TG-Stellplatz (optional für € 40.000.-)**

**Objektnummer: 26031152 - 78464 Konstanz**

## **Alles zum Standort**

### **Lagebeschreibung – Musikerviertel, Konstanz**

**Das Musikerviertel zählt zu den beliebtesten Wohngegenden in Konstanz. Die zentrale und zugleich ruhige Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, der Bodensee und die Innenstadt sind schnell erreichbar.**

**In fußläufiger Umgebung dieser exklusiven Penthousewohnung an der Konstanzer Seepromenade finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken und Bäckereien. Kindergärten und Schulen liegen nur wenige Minuten entfernt, die Universität erreichen Sie in ca. 10 Minuten. Der Bahnhof Konstanz ist bequem zu Fuß erreichbar, und die Fähre nach Meersburg ist mit dem Auto oder Bus in wenigen Minuten erreichbar.**

**Konstanz bietet zudem ein breites Angebot an kulturellen, sportlichen und sozialen Einrichtungen. Die Stadt ist aufgrund ihrer attraktiven Lage im Alpenvorland zwischen Deutschland, Österreich und der Schweiz bis heute ein wichtiger Standort für Industrie und Handel.**

**Objektnummer: 26031152 - 78464 Konstanz**

## 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: 26031152 - 78464 Konstanz**

## **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)**