

Konstanz

# Wohnqualität mit Seltenheitswert Kernsanierte Altbauwohnung in einer pittoresken Gründerzeitvilla

Objektnummer: 26031020

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

**Objektnummer: 26031020 - 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: 26031020 - 78464 Konstanz**

## Auf einen Blick

|                     |   |                                       |  |
|---------------------|---|---------------------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26031020</b>                             | <b>Kaufpreis</b>                      | <b>998.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 113 m<sup>2</sup></b>                | <b>Wohnung</b>                        | <b>Etagenwohnung</b>   |
| <b>Zimmer</b>       | <b>3.5</b>                                  | <b>Provision</b>                      | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>1</b>                                    | <b>Modernisierung /<br/>Sanierung</b> | <b>2025</b>  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                                    | <b>Bauweise</b>                       | <b>Massiv</b>  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1898</b>                                 | <b>Ausstattung</b>                    | <b>Gäste-WC,<br/>Einbauküche, Balkon</b>   |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Freiplatz, 25000<br/>EUR (Miete)</b> |                                       |  |

Objektnummer: 26031020 - 78464 Konstanz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung

Elektro

Energieausweis

KEIN

Objektnummer: 26031020 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031020 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031020 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031020 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031020 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031020 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031020 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031020 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031020 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031020 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031020 - 78464 Konstanz

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### LEGENDE

|    |                                 |
|----|---------------------------------|
| 01 | Eingang - 10,48 m <sup>2</sup>  |
| 02 | Entrée - 1,50 m <sup>2</sup>    |
| 03 | Bad - 6,73 m <sup>2</sup>       |
| 04 | WC - 1,44 m <sup>2</sup>        |
| 05 | Kochen - 10,82 m <sup>2</sup>   |
| 06 | Essen - 21,96 m <sup>2</sup>    |
| 07 | Wohnen - 28,02 m <sup>2</sup>   |
| 08 | Anbau - 10,86 m <sup>2</sup>    |
| 09 | Flur - 3,93 m <sup>2</sup>      |
| 10 | Schlafen - 17,77 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: 26031020 - 78464 Konstanz**

## Ein erster Eindruck

In einer eindrucksvollen Gründerzeitvilla aus dem Jahr 1898 mit lediglich vier Wohneinheiten befindet sich diese vollständig kernsanierte Wohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die denkmalgeschützte Immobilie verbindet den besonderen Charakter historischer Architektur mit moderner Ausstattung und zeitgemäßem Wohnkomfort. Originale Elemente der Gründerzeit, hohe Decken sowie die großzügige Raumgestaltung verleihen der Wohnung eine außergewöhnliche Ausstrahlung. Historische Details wurden mit viel Feingefühl erhalten, harmonisch mit modernen Komponenten kombiniert und mit hochwertigem EichenParkett in Einklang gebracht.

Die im Jahr 2025 aufwendig kernsanierte Wohnung überzeugt durch ihre beeindruckende Raumwirkung, helle Wohnbereiche und ein angenehmes Wohngefühl. Die Süd-West-Ausrichtung sorgt den gesamten Tag über für lichtdurchflutete Räume und eine freundliche Atmosphäre.

Die komplett neu eingebaute Einbauküche begeistert mit modernem Design, durchdachter Funktionalität sowie raffinierter Beleuchtung und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Sie bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens und verbindet Ästhetik mit Funktionalität.

Ein weiteres Highlight ist die helle Süd-West-Loggia mit Markise. Sie erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und schafft einen geschützten Bereich zum Entspannen. Durch ihre Ausrichtung und Atmosphäre entsteht ein zusätzlicher Wohnraum mit besonderem Charakter.

Die Wohnung verfügt zudem über ein modernes, barrierefreies Badezimmer mit bodentiefer Dusche, ein separates Gäste-WC, hochwertige Infrarot-Wandheizkörper sowie Split-Klimageräte.

Auch die Möglichkeit für einen Ofenanschluss ist vorhanden.

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus historischem Flair, moderner Sanierung und architektonischer Besonderheit. Die Verbindung aus Altbaucharakter, großzügigem Raumgefühl und zeitloser Ausstattung macht dieses Zuhause zu einer echten Rarität.

Ein Objekt für Menschen, die Individualität, Geschichte und modernes Wohnen

**gleichermaßen schätzen.**

**Objektnummer: 26031020 - 78464 Konstanz**

## **Ausstattung und Details**

- Denkmalgeschützte Gründerzeitvilla
- Kernsanierung 2025
- ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Süd-West-Ausrichtung
- Helle Loggia mit elektrischer Markise
- Neue, raffiniert illuminierte Einbauküche
- Modernes, barrierefreies Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- Gäste-WC
- Split-Klimageräte
- Infrarot-Wandheizkörper
- Möglichkeit für Kamin-/Ofenanschluss
- Eigener Stellplatz zusätzlich € 25.000.-

**Objektnummer: 26031020 - 78464 Konstanz**

## **Alles zum Standort**

**Die Gründerzeitvilla in der Mainaustraße befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Konstanz. Das Umfeld zeichnet sich durch repräsentative Altbauten, eine gewachsene Nachbarschaft und die Nähe zum Bodensee aus. Innenstadt, Nahversorgung, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die Lage vereint urbanes Wohnen, hohe Lebensqualität und attraktive Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Seenähe.**

**Die Innenstadt von Konstanz mit ihrer historischen Altstadt, dem Hafen und zahlreichen kulturellen Einrichtungen ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote befinden sich im näheren Umfeld und tragen zu einer hohen Alltagstauglichkeit des Standorts bei.**

**Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Bodensee. Uferbereiche, Promenaden und Grünflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Darüber hinaus ermöglichen die umliegenden Rad- und Spazierwege einen direkten Zugang zu den landschaftlichen Qualitäten der Bodenseeregion.**

**Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der Bahnhof Konstanz-Petershausen sowie mehrere Buslinien gewährleisten eine gute Anbindung innerhalb des Stadtgebiets. Auch die Konstanzer Altstadt, die Universität Konstanz und die benachbarte Schweiz sind schnell erreichbar.**

**Objektnummer: 26031020 - 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: 26031020 - 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)**