

Konstanz

# In Konstanzer Bestlage: Einzigartige Projektchance mit Wassernähe & Seesicht sowie Innenstadtnähe

Objektnummer: 26031045



**KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 681 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26031045 - 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: 26031045 - 78464 Konstanz**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26031045</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>998.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4.5</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1963</b>		

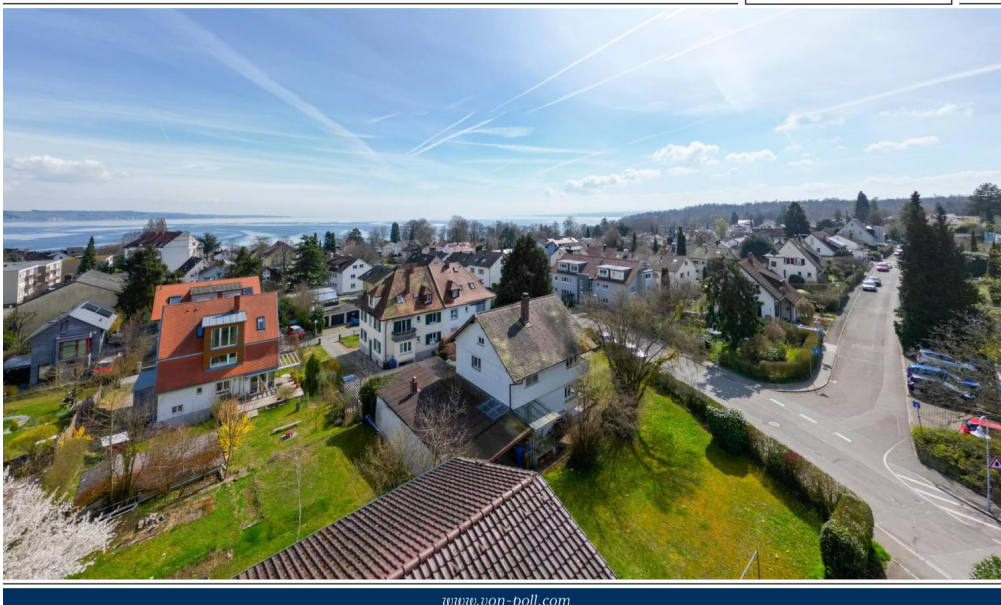
Objektnummer: 26031045 - 78464 Konstanz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	540.76 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.01.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26031045 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031045 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031045 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031045 - 78464 Konstanz

## Grundrisse



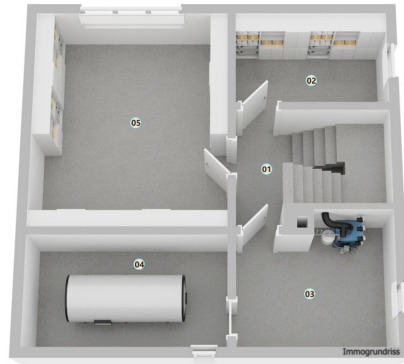
### LEGENDE

- 01 Diele - ca. 9,07 m<sup>2</sup>
- 02 Garderobe - ca. 1,76 m<sup>2</sup>
- 03 Gäste-WC - ca. 1,62 m<sup>2</sup>
- 04 Küche - ca. 10,16 m<sup>2</sup>
- 05 Wohnen - ca. 39,69 m<sup>2</sup>
- 06 Garage



### LEGENDE

- 01 Flur - ca. 5,03 m<sup>2</sup>
- 02 Zimmer - 11,77 m<sup>2</sup>
- 03 Eltern - ca. 22,51 m<sup>2</sup>
- 04 Kind - ca. 16,54 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - ca. 6,16 m<sup>2</sup>
- 06 Balkon - 1/2 = ca. 4,69 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Vorräte - 8,15 m<sup>2</sup>
- 03 Heizung - 11,77 m<sup>2</sup>
- 04 Tankraum - 13,52 m<sup>2</sup>
- 05 Keller - 24,06 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: 26031045 - 78464 Konstanz**

## **Ein erster Eindruck**

**Das ca. 681 m<sup>2</sup> große Grundstück wird mit einem nicht mehr erhaltenswerten Bestandsgebäude angeboten. Der Fokus liegt auf dem außergewöhnlichen Entwicklungspotenzial der Liegenschaft in hervorragender Wohnlage. Die Kombination aus attraktiver Grundstücksgröße, Seesicht, Wassernähe und Innenstadtnähe eröffnet beste Voraussetzungen für eine hochwertige Neubebauung (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).**

**Diese Liegenschaft stellt eine seltene Gelegenheit für Familien, Bauherren, Investoren und Architekten dar, die das Potenzial einer erstklassigen Lage für die Verwirklichung individueller Wohn- oder Anlagekonzepte nutzen möchten. Gerade in dieser begehrten Wohnlage ist das Entwicklungspotenzial des Grundstücks ein besonderer Mehrwert.**

**Die Immobilie befindet sich in einer absoluten Toplage von Konstanz, die durch Ruhe, eine sonnige Ausrichtung und eine außergewöhnliche Wohnqualität überzeugt. Das Bodenseeufer sowie der Staader Yachthafen sind bequem fußläufig erreichbar.**

**Grundstücke mit vergleichbarem Potenzial in dieser Lage sind nur selten am Markt verfügbar.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Grundstück im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Objektnummer: 26031045 - 78464 Konstanz**

## **Ausstattung und Details**

**Sonniges, großzügiges Grundstück mit ca. 681 m<sup>2</sup> in begehrter Wohnlage von Konstanz.**

**Attraktive Ausrichtung mit Seesicht**

**Wassernähe und kurzen Wegen in die Innenstadt**

**Bestehende Ver- und Entsorgungsanschlüsse vorhanden**

**Bestandsgebäude mit Potenzial für Neubebauung (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)**

**Objektnummer: 26031045 - 78464 Konstanz**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Staad von Konstanz, einer der exklusivsten und idyllischsten Wohnlagen am Ostufer des Bodensees. Staad zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Atmosphäre, die direkte Nähe zum See und eine hervorragende Lebensqualität aus.

Staad besticht durch seine Bodenseenähe, die vielfach fußläufig erreichbar ist; die attraktive Seeuferpromenade und der nahe Hörlepark laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Freizeitaktivitäten direkt am Wasser ein.

Hier finden Sie ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur: lokale Geschäfte, Cafés und Gastronomie-Angebote sowie gute Anbindungen an den ÖPNV sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus sorgt die Nähe zur Innenstadt von Konstanz für schnellen Zugang zu sämtlichen städtischen Angeboten, kulturellen Einrichtungen und Dienstleistern.

**Objektnummer: 26031045 - 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: 26031045 - 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)**