

Konstanz

# RUHE - WEITSICHT UND MODERNES WOHNEN

## Traumhafte 3,5 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage von Konstanz

Objektnummer: 25031027



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

KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25031027 - 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: 25031027 - 78464 Konstanz

## Auf einen Blick

|              |            |                            |                                                                           |
|--------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25031027   | Kaufpreis                  | 698.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 105 m² | Wohnung                    | Penthouse                                                                 |
| Etage        | 2          | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3.5        |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 1          |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1          |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1969       | Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |            | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC                                                        |

Objektnummer: 25031027 - 78464 Konstanz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 164.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.07.2028     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1969           |

Objektnummer: 25031027 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031027 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031027 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031027 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031027 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



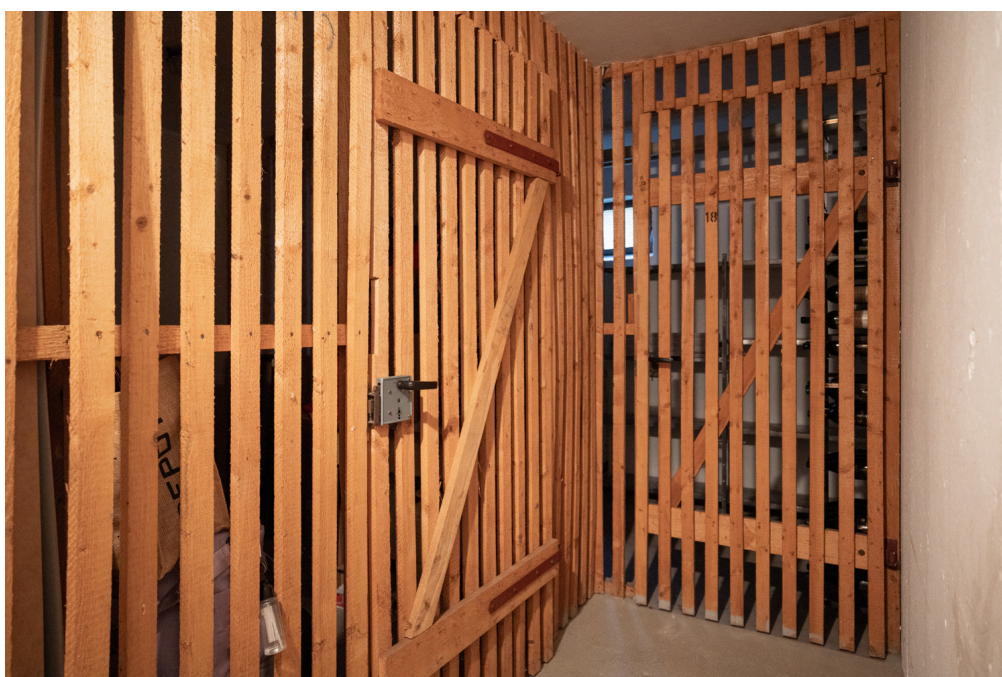
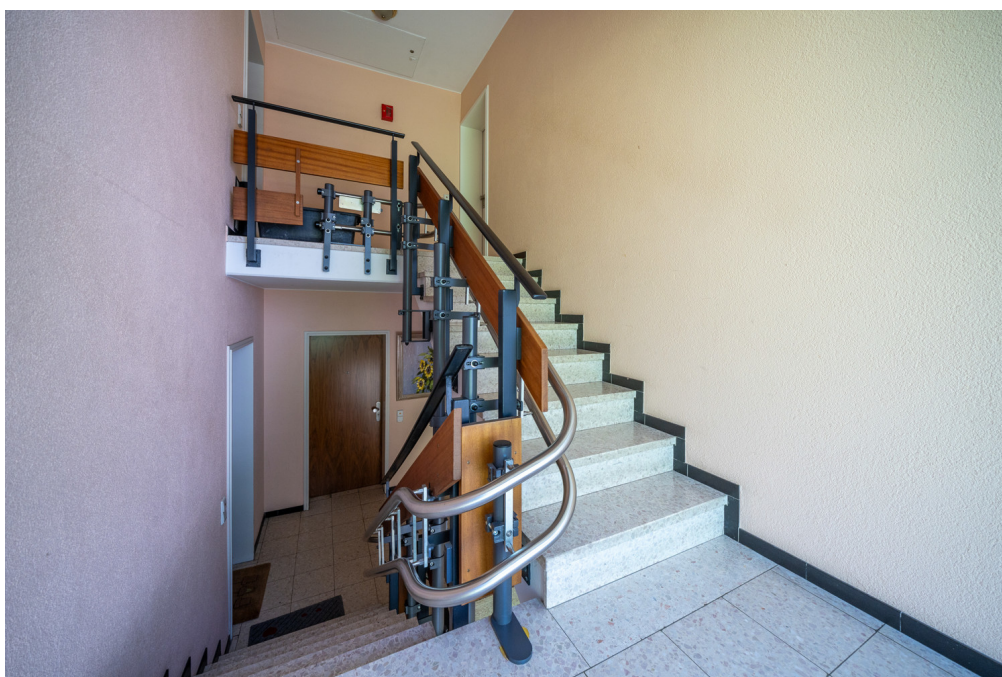
Objektnummer: 25031027 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031027 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031027 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031027 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031027 - 78464 Konstanz

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Diele - 6,31 m<sup>2</sup>
- 02 Gäste-WC - 3,09 m<sup>2</sup>
- 03 Kochen/Essen/Wohnen - 34,57 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnen/Arbeiten - 14,72 m<sup>2</sup>
- 05 Schlafen - 16,34 m<sup>2</sup>
- 06 Bad - 9,27 m<sup>2</sup>
- 07 Terrasse 2 - 17,91 m<sup>2</sup>
- 1/2 - 8,69 m<sup>2</sup>
- 08 überdachte Terrasse 1 - 23,88 m<sup>2</sup>
- 1/2 - 11,58 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: 25031027 - 78464 Konstanz

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Penthouse-Wohnung in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1969 bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, stilvolles Wohnen auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erleben. Die Wohnung wurde 2023/24 umfassend saniert und präsentiert sich in einem gehobenen Zustand, der modernen Ansprüchen in vollem Umfang gerecht wird. Sie befindet sich im 2 OG eines Mehrfamilienhauses mit nur 9 Wohneinheiten und verfügt über 2 große Terrassen mit faszinierendem Weitblick.

Die 3,5 Zimmer-Wohnung überzeugt durch ein intelligentes Raumkonzept. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für gemütliches Beisammensein. Große Fensterflächen durchfluten den Raum mit natürlichem Licht und sorgen für eine freundliche und einladende Atmosphäre. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu einer großzügigen Süd-Ost Terrasse, die sich perfekt als Rückzugsort im Freien eignet. Das moderne Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und verfügt über ein raffiniertes Lichtambiente. Stilvolle Armaturen und eine zeitlose Gestaltung schaffen hier eine ansprechende Wohlfühlatmosphäre. Das Bad wird durch ein separates Gäste WC ergänzt.

Desweiteren befindet sich in der Wohnung ein geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zu der Nord-West Terrasse, welches Ihnen ausreichend Raum für Entspannung und Erholung bietet. Die Raumgestaltung ermöglicht die Integration eines großzügigen Kleiderschranks oder eines Ankleidebereichs. Ein weiteres offenes Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Home-Office, Gästezimmer oder Hobbybereich. Von hier haben Sie ebenso Zugang zu der großen Nord-West Terrasse. Die Wohnung bietet durch die zwei Terrassen mit unterschiedlichen Himmelsrichtungen viel Sonnen- und Schattenplätze, perfekt für alle Jahreszeiten.

Unsere gemütliche Wohnung ist sofort bezugsfrei und bequem über einen Treppenlift erreichbar, sodass Sie sich mühelos und sicher bewegen können. Sie bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren Wohnraum zu verkleinern und dennoch unabhängig und komfortabel zu leben. Sie eignet sich dementsprechend perfekt für ältere Menschen, die nach einer altersgerechten Lösung suchen oder aber auch für Singles und Paare.

Ein wichtiger Faktor bei der Wahl einer Immobilie ist die Lage. Das Gebäude befindet sich in einem etablierten Wohnviertel mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem profitieren Sie von einer guten Anbindung an das Stadtzentrum und umliegende Städte.

Die gehobene Ausstattungsqualität dieser Wohnung wird durch sorgfältig ausgewählte Materialien und ein stimmiges Farbkonzept unterstrichen, die für ein harmonisches

Gesamtbild sorgen. Die Ausstattung und Raumaufteilung wurden mit Blick auf Komfort und Funktionalität konzipiert.

Bitte beachten Sie, dass wir die Zimmer virtuell eingerichtet haben.

Für Ihren PKW steht Ihnen ein separater, abschließbarer Garagenstellplatz zur Verfügung der für

€ 27.000.- erworben werden kann.

Diese gepflegte Penthouse-Wohnung vereint alle Merkmale, die für ein komfortables und anspruchsvolles Wohngefühl stehen. Wir freuen uns, Ihnen ein neues Zuhause zu bieten, was Ihren Wünschen und Bedürfnissen entspricht.

Objektnummer: 25031027 - 78464 Konstanz

## Ausstattung und Details

- Großzügiger Eingangsbereich
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche
- Gäste WC
- Heller Wohn - Essbereich mit Zugang zu Süd - Ost Terrasse
- Schlafzimmer mit Zugang zu Nord - West Terrasse
- Arbeitsbereich mit Zugang zu Nord-West Terrasse
- Große Süd-West Terrasse ca. 23,8m<sup>2</sup> ( teilweise überdacht)
- Große Nord-West Terrasse ca. 17,91 m<sup>2</sup>
- Neue Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung
- Treppenlift im Hausflur
- Kellerabteil
- Waschkeller
- Separate Garage ( € 27.000.-)
- 2023/2024 renoviert
- Sofort bezugsfrei

Objektnummer: 25031027 - 78464 Konstanz

## Alles zum Standort

Diese sonnige 3,5 Zimmer-Zimmer Wohnung befindet sich in dem sehr ruhigen und beliebten Stadtteil Königsbau. Dieser Stadtteil ist für seine angenehme Wohnatmosphäre bekannt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Der Naherholungswert der Wohnung ist perfekt. Begehrte Spazierwege in Richtung Konstanzer Weinberge, Loretowald oder zum See sind nur max. 5 Minuten zu Fuß entfernt. Trotz der Nähe zur Innenstadt und den nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten liegt die Wohnung in einem sehr ruhigen, attraktiven Wohngebiet mit auffallend schöner Weitsicht.

Objektnummer: 25031027 - 78464 Konstanz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 164.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25031027 - 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)