Konstanz / Litzelstetten

PREIS AUF ANFRAGE Zwei einladende Wohnhäuser mit Seesicht auf ca. 5.333qm großem Seegrundstück

Objektnummer: 25031031

WOHNFLÄCHE: ca. 498,87 m² • **ZIMMER:** 18 • **GRUNDSTÜCK:** 5.333 m²

Objektnummer: 25031031 - 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: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Auf einen Blick

Objektnummer	25031031
Wohnfläche	ca. 498,87 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	18
Schlafzimmer	9
Badezimmer	7
Baujahr	2014

Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision beträgt 1,85 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	18.06.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	27.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Objektnummer: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Objektnummer: 25031031 - 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: 25031031 - 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. 5.330 m² großen Seegrundstück – ein Rückzugsort voller Geschichte, Charme und einzigartiger Lebensqualität.
Das Grundstück beherbergt zwei charmante Wohnhäuser, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – als großzügiges Familienanwesen, Rückzugsort für mehrere Generationen oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Beide Häuser bieten Raum zur individuellen Gestaltung – mit Blick auf den See und umgeben von altem Baumbestand.
Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt ca. 320m² Wohnfläche wurde 1986 erweitert und verteilt seine 12 Zimmer und 4 Badezimmer auf drei Ebenen. Von jedem Zimmer haben Sie eine fantastische Seesicht. Das im Jahr 1936 erbaute Mehrfamilienhaus ist bestens instandgehalten und vermittelt einen gepflegten, individuellen Charme mit langjähriger Familientradition. Hier können Sie entweder Ihre Wohnträume neu verwirklichen oder durch ein neues Refugium ersetzen. Gemäß Grundbuch sind hier unkompliziert weitere 80m² Umbau möglich. Weiter grenzt ein ehemaliger Stall mit Heuspeicher an, der für Garagen und Werkstätten genutzt wird, und Ausbaupotenziale birgt.
In dem 2014 erbauten Einfamilienhaus mit ca. 178,87m² 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 privaten Seezugang, der Ihnen ein Höchstmaß an Exklusivität und Freiheit bietet. Genießen Sie morgendliche Schwimmzüge 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 Familien, die großzügig in ländlicher Umgebung leben möchten, oder für Investoren, die das Potenzial eines Mehrfamilienhauses ausschöpfen wollen.
Mit Nachverdichtung im angrenzenden Straßenabschnitt wird perspektivisch auch auf diesem Grundstück noch mehr Bebauung möglich werden. Der Grundriss bietet Flexibilität für verschiedene Lebenskonzepte, sei es das Wohnen mit mehreren Generationen unter einem Dach oder das Nutzen von Teilen der Immobilie zur Vermietung. 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: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Ausstattung und Details

- Absolute Ruhe, natürliche Privatsphäre und dennoch stadtnah
- Zwei separate Wohnhäuser - EFH und MFH - mit Gestaltungspotenzial und insgesamt:
- 18 Zimmern
- 7 Badezimmer
- 4 Küchen
- 3 Sonnenterrassen
- 3 Balkone
- 3 Schwedenöfen
- 2 Separate Einliegerwohnungen
- Diverse Einbauschränke
- Sauna
- Carport
- 1,5 geschossiges, beheizbares Garagengebäude mit Werkstatt
- 2 PV - Anlagen inkl. Speicher

- Ca. 5.330 m² Seegrundstück in erstklassiger Lage
- Privater Seezugang – selten und begehrt
- Historisches Badehäuschen mit besonderem Charme

Objektnummer: 25031031 - 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: 25031031 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 27.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
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 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: 25031031 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com