

Konstanz

# CHARMANTES WOHNHAUS ZUM WOHLFÜHLEN AUF TRAUMGRUNDSTÜCK IN SEENÄHE

Objektnummer: 26031025

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 532 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz**

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

Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz

## Auf einen Blick

Objektnummer	26031025	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1934	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	460.33 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz**

## Ein erster Eindruck

Eingebettet in eine ruhige Wohnstraße entfaltet sich hier ein privates Gartenparadies, das Raum für Lebensqualität schafft. Ob liebevoll angelegte Blumenbeete, eine Spieloase für Kinder, ein stilvoller Loungebereich oder sogar ein kleiner Gemüsegarten – dieses Grundstück eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die angenehme Größe bietet dabei genau die richtige Balance aus Großzügigkeit und Pflegeleichtigkeit.

Der Garten wird schnell zum Lebensmittelpunkt in den warmen Monaten: Frühstück im Sonnenschein, entspannte Nachmittage im Grünen und laue Sommerabende mit Familie und Freunden – ein Ort, der Ruhe schenkt und zugleich Raum für lebendige Momente bietet.

Das charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1934 fügt sich harmonisch in dieses grüne Umfeld ein. Auf ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet es charmanten Charakter mit modernem Komfort. Helle Räume und eine warme Atmosphäre schaffen ein Zuhause, in dem man sich sofort wohlfühlt.

Die umfassende Renovierung im Jahr 1994 sowie die Erweiterung von 1961 unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie. Gleichzeitig bietet das Dachgeschoss attraktives Ausbaupotenzial für weitere Wohnideen – ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Die Lage in Konstanz überzeugt durch ihre besondere Kombination aus Ruhe und Nähe zur Natur. Der Bodensee sowie zahlreiche Erholungsgebiete sind schnell erreichbar und machen diesen Standort zu einem idealen Rückzugsort mit hoher Lebensqualität.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Großzügiges Grundstück (ca. 532 m<sup>2</sup>) mit viel Gestaltungsspielraum

Sonniger Garten als privater Rückzugsort und Lebensmittelpunkt

Charmantes, gepflegtes Einfamilienhaus mit Charme

Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Ruhige, familienfreundliche Wohnlage nahe Bodensee

Dieses Angebot richtet sich an Menschen, die nicht nur ein Haus suchen, sondern einen Ort, an dem Leben im Grünen, Ruhe und Individualität im Mittelpunkt stehen.

Erleben Sie dieses besondere Grundstück und sein Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung.

**Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz**

## Ausstattung und Details

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Großzügiger Wohn-Essbereich mit gemütlichem Ofen, Einbauküche mit direktem

Zugang zum Garten, Gäste WC

Obergeschoss:

3 Zimmer, Tageslichtbad mit Dusche

Dachgeschoss: Ausbaupotenzial für ein weiteres Zimmer oder Studio

Keller mit Waschraum, Vorratsraum sowie Heizraum

Gepflegte Böden und helle Räume

Gepflegtes Bad und Gäste WC

Massivbauweise mit charmantem Charakter

Garten ideal für Spiel, Freizeit und Erholung

**Objektnummer: 26031025 - 78464 Konstanz**

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend von Konstanz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Die Nähe zum Bodensee und zu Freizeit- und Naherholungsgebieten macht die Lage besonders attraktiv.

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: 26031025 - 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 vorbehaltenlich 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: 26031025 - 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)