

Konstanz / Litzelstetten

# EINZIGARTIGE UFERLAGE AM BODENSEE

## Seltenes Anwesen mit zwei Wohnhäusern und Seezugang

Objektnummer: 2603145



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

**KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 498,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 5.333 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Auf einen Blick

Objektnummer	2603145	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 498,87 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 1,85 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Bauweise	Massiv
Zimmer	18	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Schlafzimmer	9		
Badezimmer	7		
Baujahr	2014		

Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	27.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.06.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



**Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Die Immobilie

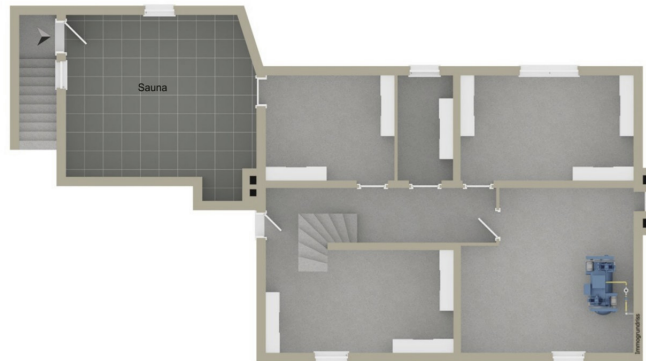


Objektnummer: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## 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: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten**

## Ein erster Eindruck

**SEEIDYLLE PUR – Exklusives Seeanwesen am Bodensee mit zwei Wohnhäusern in herrlicher Natur**

**Tauchen Sie ein in eine Welt am Wasser – still, privat und voller Möglichkeiten.**

**An einem der begehrtesten Standorte des Bodensees, im idyllischen Konstanzer Ortsteil Litzelstetten, erwartet Sie ein außergewöhnliches Seeanwesen mit direktem Wasserzugang und einer Grundstücksfläche von ca. 5.330 m<sup>2</sup>. Eingebettet in gewachsene Natur, umgeben von altem Baumbestand und mit unvergleichlichem Blick über den See, vereint diese seltene Liegenschaft Privatsphäre, Tradition und Entwicklungspotenzial auf einzigartige Weise. Das Anwesen umfasst zwei Wohnhäuser mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – als exklusiver Familiensitz, Mehrgenerationenanwesen oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten.**

**Das historische Mehrfamilienhaus wurde ursprünglich 1936 errichtet und 1986 erweitert. Auf rund 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 12 Zimmer und 4 Badezimmer über drei Ebenen. Von nahezu jedem Raum eröffnet sich ein eindrucksvoller Blick auf den Bodensee. Das Haus wurde über Jahrzehnte sorgfältig gepflegt und bewahrt seinen individuellen Charakter sowie die besondere Atmosphäre eines traditionsreichen Familienbesitzes. Neben der Möglichkeit einer behutsamen Modernisierung eröffnet sich hier auch Raum für eine vollständige Neugestaltung sowie Potenzial für zusätzliche ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein ehemaliger Stall ergänzt das Ensemble und bietet weitere Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten.**

**Das zweite Wohnhaus wurde 2014 errichtet und überzeugt mit moderner Ausstattung und zeitloser Eleganz. Auf ca. 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche schaffen großzügige Fensterflächen lichtdurchflutete Räume und verbinden das Wohnen harmonisch mit der umgebenden Natur.**

**Der weitläufige Garten bildet das Herzstück des Anwesens. Alte Bäume schaffen natürliche Rückzugsräume und sorgen für eine außergewöhnliche Privatsphäre. Zahlreiche Freiflächen eröffnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung.**

**Ein besonderes Privileg ist der private Seezugang. Morgendliche Schwimmrunden im klaren Wasser, entspannte Stunden am Ufer oder stimmungsvolle Sonnenaufgänge über dem Bodensee werden hier zum täglichen Erlebnis.**

**Ein liebevoll erhaltenes historisches Badehäuschen verleiht dem Anwesen zusätzlichen Charme. Als Rückzugsort, Atelier oder Ort für besondere Momente erzählt es von der langen Geschichte dieser einzigartigen Liegenschaft und unterstreicht ihren unverwechselbaren Charakter.**

**Ob als exklusiver Wohnsitz für anspruchsvolle Familien, als Mehrgenerationenanwesen oder als langfristige Investition – dieses außergewöhnliche Seegrundstück bietet seltene Perspektiven. Auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten erscheinen aufgrund der baulichen Entwicklungen im umliegenden Bereich besonders interessant.**

**Hier verbindet sich die Schönheit des Bodensees mit außergewöhnlicher Lebensqualität – eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen.**

**Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Wir bitten um Verständnis, dass wir Besichtigungen ausschließlich nach Vorlage vollständiger Kontaktdaten sowie eines Bonitätsnachweises- oder Finanzierungsnachweises durchführen.**

**Objektnummer: 2603145 - 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 m<sup>2</sup> Seegrundstück in erstklassiger Lage
- Privater Seezugang – selten und begehrt
- Historisches Badehäuschen mit besonderem Charme

**Objektnummer: 2603145 - 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: 2603145 - 78465 Konstanz / Litzelstetten**

## **Sonstige Angaben**

**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: 2603145 - 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](mailto:konstanz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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