

Konstanz

# PEACE - PANORAMIC VIEWS AND MODERN LIVING Dreamlike 3.5 room apartment in a quiet location in Konstanz

Property ID: 25031027



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

**PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 25031027   |
| Living Space         | ca. 105 m² |
| Floor                | 2          |
| Rooms                | 3.5        |
| Bedrooms             | 1          |
| Bathrooms            | 1          |
| Year of construction | 1969       |
| Type of parking      | 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 698.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2023                                                                      |
| Condition of property         | Renovated                                                                 |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC                                                         |

Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final energy consumption                             | 164.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 18.07.2028      | Energy efficiency class                              | F                              |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1969                           |

Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## The property



Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## The property



Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## The property



Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## The property



Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## The property



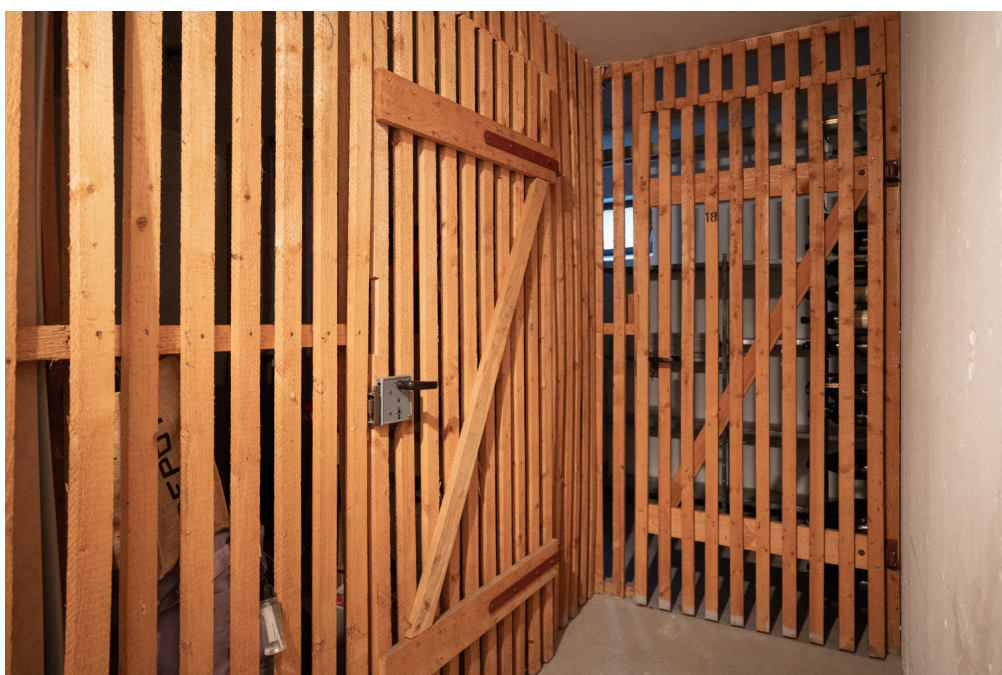
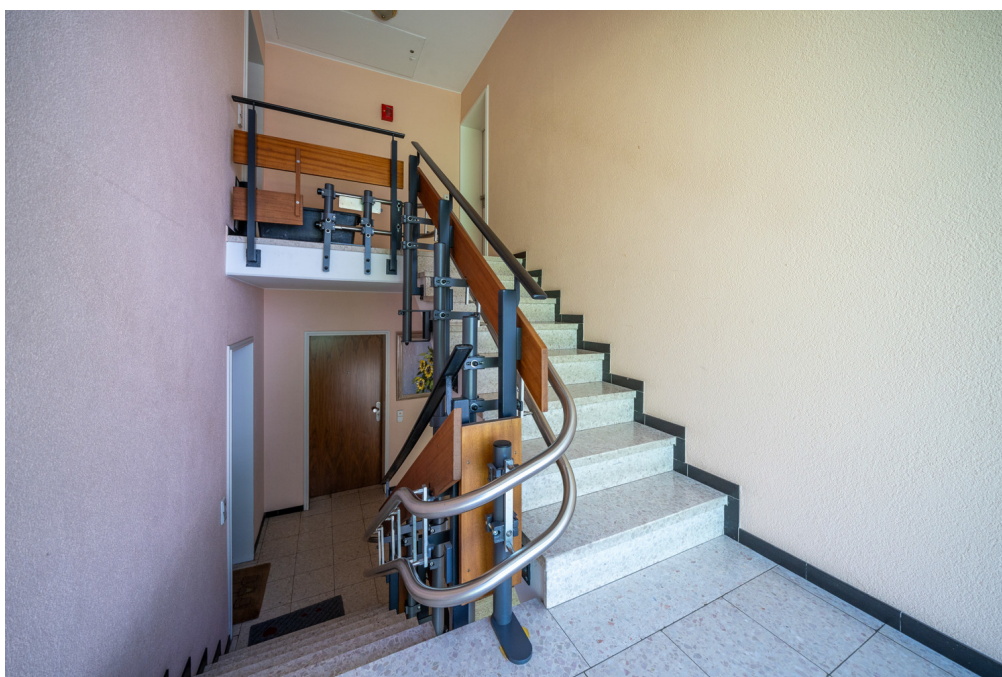
Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## The property



Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## The property



Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## The property



Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## The property



Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## Floor plans



### 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>
- 08 überdachte Terrasse 1 - 23,88 m<sup>2</sup>
- 1/2 - 8,69 m<sup>2</sup>
- 1/2 - 11,58 m<sup>2</sup>

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## A first impression

This exclusive penthouse apartment in a well-maintained building dating from 1969 offers a unique opportunity to experience stylish living on approximately 105 m<sup>2</sup> of living space. The apartment underwent extensive renovations in 2023/24 and is presented in excellent condition, fully meeting modern standards. Located on the second floor of a multi-family building with only nine units, it boasts two large terraces with breathtaking panoramic views. The 3.5-room apartment features an intelligent floor plan. The spacious living and dining area is the heart of the apartment, providing ample space for comfortable gatherings. Large windows flood the room with natural light, creating a bright and inviting atmosphere. From here, you have direct access to a generous south-east-facing terrace, perfect as an outdoor retreat. The modern, naturally lit bathroom with a walk-in shower is finished with high-quality materials and features sophisticated lighting. Stylish fixtures and a timeless design create an appealing and comfortable ambiance. The bathroom is complemented by a separate guest WC. Furthermore, the apartment features a spacious bedroom with access to the northwest-facing terrace, offering ample space for relaxation and recreation. The layout allows for the integration of a generous wardrobe or dressing area. Another open-plan room offers flexible usage options, whether as a home office, guest room, or hobby area. From here, you also have access to the large northwest-facing terrace. Thanks to the two terraces facing different directions, the apartment offers plenty of sunny and shady spots, perfect for all seasons. Our comfortable apartment is available immediately and easily accessible via a stairlift, ensuring effortless and safe movement. It offers you the opportunity to downsize your living space while maintaining independence and comfort. It is therefore ideally suited for seniors seeking age-appropriate living, as well as for singles and couples. Location is a key factor when choosing a property. The building is situated in an established residential area with excellent infrastructure. Shops for daily needs, public transportation, and leisure facilities are all within easy walking distance. Furthermore, you will benefit from excellent connections to the city center and surrounding towns. The high-quality finishes of this apartment are underscored by carefully selected materials and a harmonious color scheme, creating a cohesive overall impression. The furnishings and layout have been designed with comfort and functionality in mind. Please note that we have furnished the rooms virtually. A separate, lockable garage parking space is available for your car and can be purchased for €27,000. This well-maintained penthouse apartment combines all the features that define a comfortable and sophisticated living experience. We are pleased to offer you a new home that meets your wishes and needs.

Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## All about the location

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.

Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## Other information

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.

Property ID: 25031027 - 78464 Konstanz

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Raphaela Hübner

---

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz

Tel.: +49 7531 - 80 40 870

E-Mail: [konstanz@von-poll.com](mailto:konstanz@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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