

Konstanz

# Freistehendes, hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus mit Seeblick und sehr gepflegtem Garten

Property ID: 25031034

Neuvorstellung



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

**PURCHASE PRICE: 2.195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 307,21 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 561 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25031034 - 78465 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: 25031034 - 78465 Konstanz

## At a glance

Property ID	25031034	Purchase Price	2.195.000 EUR
Living Space	ca. 307,21 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Rooms	8	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1974		

Property ID: 25031034 - 78465 Konstanz

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	115.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.08.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25031034 - 78465 Konstanz

## The property



Property ID: 25031034 - 78465 Konstanz

## The property



Property ID: 25031034 - 78465 Konstanz

## The property



Property ID: 25031034 - 78465 Konstanz

## Floor plans



## LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Gästezimmer - 16,20 m<sup>2</sup>
- 03 Heizraum - 8,80 m<sup>2</sup>
- 04 Waschküche - 5,10 m<sup>2</sup>
- 05 Tankraum - 17,00 m<sup>2</sup>
- 06 Hobbyraum - 16,40 m<sup>2</sup>
- 07 Fitnessraum - 14,00 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

- 01 Flur/Diele - 17,34 m<sup>2</sup>
- 02 Küche > 36,42 m<sup>2</sup>
- 03 Essen > 36,42 m<sup>2</sup>
- 04 Kaminzimmer - 20,83 m<sup>2</sup>
- 05 Treppenhaus
- 06 Mastersuite - 17,89 m<sup>2</sup>
- 07 Masterbad - 8,45 m<sup>2</sup>
- 08 Gästezimmer - 10,68 m<sup>2</sup>
- 09 Gästebad - 4,94 m<sup>2</sup>
- 10 überdachte Terrasse 1/2 - 9,97 m<sup>2</sup>
- 11 überdachte Terrasse 1/2 - 19,93 m<sup>2</sup>
- 12 Terrasse 1/2 - 8,84 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

- 01 Wohnzimmer/Bibliothek - 37,25 m<sup>2</sup>
- 02 Wohnzimmer - 18,37 m<sup>2</sup>
- 03 Treppenhaus
- 04 Flur - 2,60 m<sup>2</sup>
- 05 Schlafzimmer/Arbeitszimmer - 26,93 m<sup>2</sup>
- 06 Bad - 3,41 m<sup>2</sup>
- 07 Schlafzimmer/Arbeitszimmer - 20,09 m<sup>2</sup>
- 08 Loggia - 1/2 - 3,74 m<sup>2</sup>
- 09 Balkon - 1/2 - 3,54 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

- 01 Galerie - 15,77 m<sup>2</sup>
- 02 Luftraum

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: 25031034 - 78465 Konstanz

## A first impression

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus wurde im Jahr 2018 aufwändig und umfassend renoviert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 561 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine großzügige Wohnfläche von rund ca. 307,21 m<sup>2</sup> die sich über zwei Etagen verteilen. Die Immobilie überzeugt durch ein offenes Wohnkonzept in Split-Level-Bauweise und kombiniert somit zwei architektonische Prinzipien: die Offenheit und Flexibilität eines offenen Grundrisses sowie die interessante, oft etwas versetzte Struktur eines Split-Level-Designs.

Im gesamten Haus befinden sich 8 Zimmer wovon sich 4 Schlafzimmer, bestehend aus Master-Suite, Gästezimmer und 2 Schlaf - oder Arbeitszimmer im EG und OG befinden. Die hochwertig ausgestattete Küche mit Kochinsel wird durch den offenen Grundriss raffiniert mit dem Wohn - und Essbereich verbunden.

Im Erdgeschoß befindet sich eine Fußbodenheizung die raumweise steuerbar ist. Im OG und UG befinden sich Heizkörper.

Im DG wurde eine Gaube neu gebaut sowie eine Erweiterung der Galerie vorgenommen von der aus Sie einen traumhaften Ausblick über den Bodensee genießen können.

Massanfertigungen vom Schreiner finden sich im ganzen Haus, ob Bücherregale, Schuhschränke, Garderobe und Regalwand im Kaminzimmer.

Nach dieser umfassenden Renovierung erfüllt diese schöne Immobilie durchdachte Ansprüche an Wohnkomfort, Funktionalität und Design.

Das Haus verfügt über zwei Balkone, von denen einer überdacht ist und von wo ein schöner Blick auf den Garten sowie auf den See geworfen werden kann. Der Garten verfügt über zwei grosszügige Terrassen, die vielfältig genutzt werden können.

Besonders hervorzuheben ist das Wasserspiel sowie die Außenbeleuchtung.

Zusätzlichen Wohnkomfort bieten elektrische Rollläden sowie eine moderne Alarmanlage, die für ein hohes Maß an Sicherheit sorgen.

Ebenso finden Sie im Außenbereich zwei Wallboxen für ein sicheres und komfortables Laden Ihres E-Autos.

Die exquisite Lage in einer entwickelten Wohngegend verbindet eine angenehme Nachbarschaft mit optimaler Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass eine hohe Lebensqualität gewährleistet ist.

Hier erwerben Sie ein Einfamilienhaus, das durchdachtes Wohnambiente, moderne Technik und hochwertige Ausstattung auf harmonische Weise verbindet.

Die Immobilie eignet sich perfekt für eine Familie, die Wohnqualität mit Effizienz und Komfort schätzen und ein Zuhause suchen, das den Anforderungen des modernen Alltags entspricht.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieses Hauses.

Property ID: 25031034 - 78465 Konstanz

## Details of amenities

EG:

- Eingangsbereich Garderobe Maßanfertigung vom Schreiner
- Einbauküche Siematic mit Kücheninsel und Miele-Küchengeräten
- Dekton Arbeitsplatten in Schwarz mit Marmoroptik
- Quoker Wasserhahn mit Heiß-, Kalt-und Sprudelfunktion
- Masterschlafzimmer mit En-Suite Bad
- Schreinereieinbauschränke
- Gästezimmer mit separatem Gästebad und XL Badewanne
- Kaminzimmer mit wasserführendem Kamin und Soglio-Quarz Bodenbelag
- Überdachte Terrasse
- Terrasse

OG:

- Bad mit Design Duschtrennung
- 2 Schlaf-/Arbeitszimmer
- Wohnzimmer
- Bibliothek
- Loggia
- Balkon

DG:

Galerie mit Seesicht und Speicher

UG:

- Gästezimmer
- Waschküche
- Heizraum
- Hobbyraum
- Fitnessraum
- Carport mit Wallbox
- PKW-Stellplatz mit Wallbox

**Property ID: 25031034 - 78465 Konstanz**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage im Konstanzer Ortsteil Litzelstetten, einem der beliebtesten Stadtteile direkt am Bodensee. Der Abendbergweg liegt in einer gepflegten, familienfreundlichen Wohngegend mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Nähe zur Natur, der hohe Freizeitwert und die gute Anbindung an die Stadt Konstanz machen diesen Standort besonders attraktiv.

Litzelstetten bietet eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch gastronomisch hat der Stadtteil einiges zu bieten – von gemütlichen Cafés bis zu gepflegten Restaurants.

In nur wenigen Gehminuten erreicht man das Ufer des Bodensees mit seinen idyllischen Spazierwegen und Bademöglichkeiten. Die nahegelegene Insel Mainau, eine der bekanntesten Sehenswürdigkeiten der Region, ist ebenfalls gut zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar.

### Verkehrsanbindung

Litzelstetten ist bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Eine Bushaltestelle mit regelmäßiger Verbindung in die Konstanzer Innenstadt sowie in umliegende Stadtteile befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die Innenstadt von Konstanz ist mit dem Auto in etwa 10–15 Minuten erreichbar.

Für Pendler ist die Lage ebenfalls attraktiv: Über die nahegelegene B33 gelangt man schnell in Richtung Radolfzell, Singen oder zur Autobahn A81 mit Verbindung nach Stuttgart oder in die Schweiz.

Auch Fahrradfahrer kommen hier auf ihre Kosten – gut ausgebaute Radwege führen direkt ins Zentrum von Konstanz oder entlang des Sees durch malerische Landschaften.

Property ID: 25031034 - 78465 Konstanz

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 115.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Property ID: 25031034 - 78465 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)