

Konstanz

# PAZ - VISTAS PANORÁMICAS Y VIDA MODERNA

## Apartamento de ensueño de 3,5 habitaciones en una zona tranquila de Constanza

Número de propiedad: 25031027



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

PRECIO DE COMPRA: 698.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## De un vistazo

Número de propiedad	25031027	Precio de compra	698.000 EUR
Superficie habitable	ca. 105 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3.5	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1969	Características	Terraza, WC para invitados
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	164.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.07.2028	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propiedad



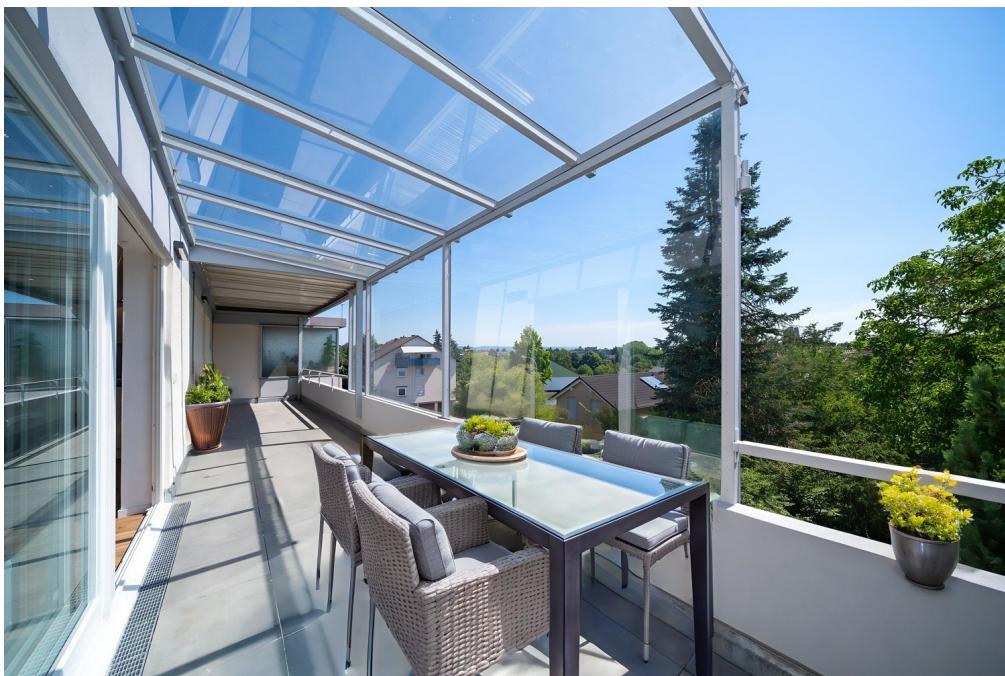
Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propiedad



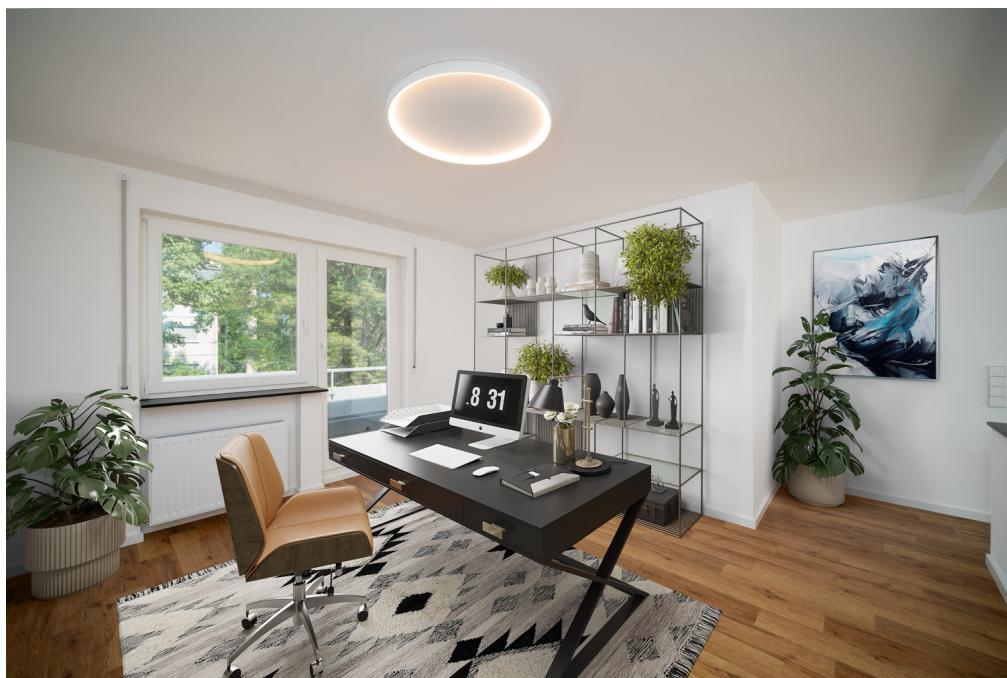
Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propiedad



Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propiedad



Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propiedad



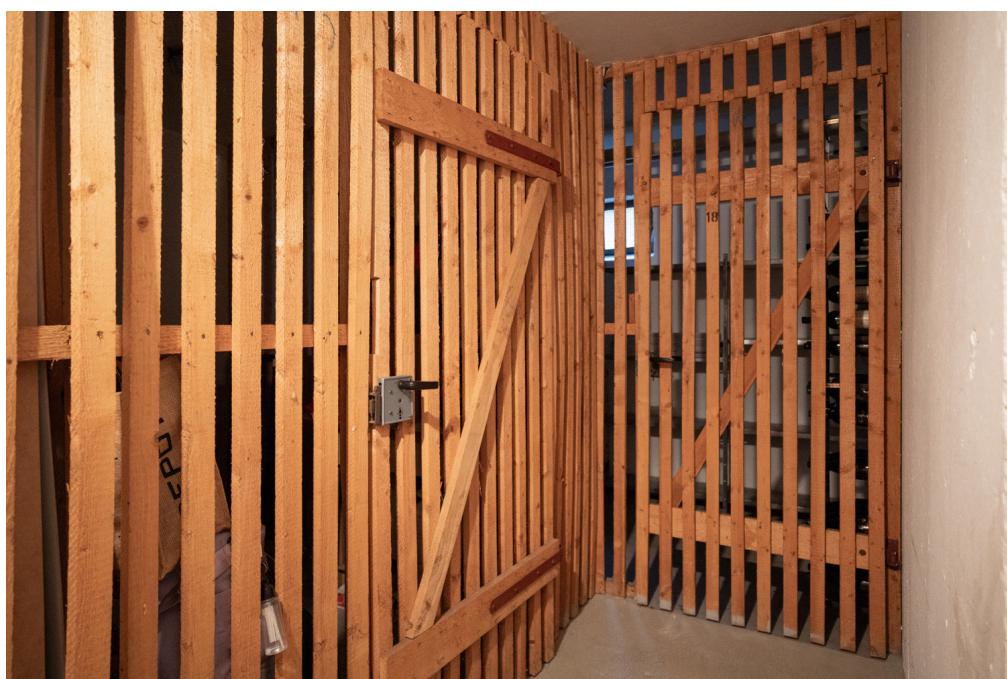
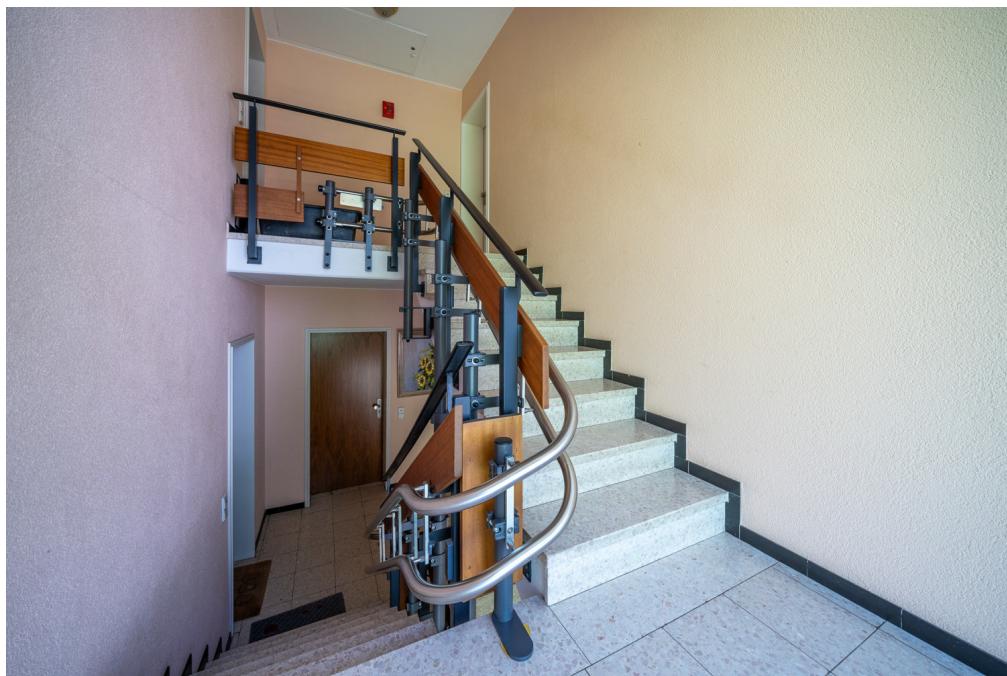
Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propiedad



Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propiedad



Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propiedad



Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propiedad



Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## Una primera impresión

Este exclusivo ático, ubicado en un edificio bien mantenido que data de 1969, ofrece una oportunidad única para disfrutar de una vida con estilo en aproximadamente 105 m<sup>2</sup> de espacio habitable. El apartamento fue objeto de una amplia renovación en 2023/24 y se presenta en excelentes condiciones, cumpliendo con todos los estándares modernos.

Ubicado en la segunda planta de un edificio multifamiliar de solo nueve viviendas, cuenta con dos amplias terrazas con impresionantes vistas panorámicas. El apartamento de 3,5 habitaciones presenta una distribución inteligente. El espacioso salón-comedor es el corazón del apartamento, ofreciendo un amplio espacio para reuniones cómodas.

Grandes ventanales inundan la estancia de luz natural, creando un ambiente luminoso y acogedor. Desde aquí, se accede directamente a una amplia terraza orientada al sureste, perfecta como refugio al aire libre. El moderno baño, con luz natural y ducha a ras de suelo, está acabado con materiales de alta calidad y cuenta con una sofisticada iluminación. Los elegantes accesorios y un diseño atemporal crean un ambiente atractivo y confortable. El baño se complementa con un aseo de cortesía independiente. Además, el apartamento cuenta con un amplio dormitorio con acceso a la terraza orientada al noroeste, que ofrece amplio espacio para relajarse y disfrutar. Su distribución permite integrar un amplio armario o vestidor. Otra habitación diáfana ofrece opciones de uso flexibles, ya sea como despacho, habitación de invitados o zona de ocio. Desde aquí también se accede a la gran terraza orientada al noroeste. Gracias a las dos terrazas orientadas en diferentes direcciones, el apartamento ofrece amplios espacios soleados y sombreados, perfectos para cualquier época del año. Nuestro cómodo apartamento está disponible de inmediato y es fácilmente accesible mediante una silla salvaescaleras, lo que garantiza un desplazamiento cómodo y seguro. Le ofrece la oportunidad de reducir su espacio vital manteniendo la independencia y la comodidad. Por lo tanto, es ideal para personas mayores que buscan una vivienda adaptada a su edad, así como para personas solteras y parejas. La ubicación es un factor clave a la hora de elegir una propiedad. El edificio está situado en una zona residencial consolidada con una excelente infraestructura. A poca distancia a pie encontrará tiendas de artículos de primera necesidad, transporte público e instalaciones de ocio. Además, disfrutará de excelentes conexiones con el centro de la ciudad y los pueblos de los alrededores. Los acabados de alta calidad de este apartamento se ven realizados por materiales cuidadosamente seleccionados y una combinación de colores armoniosa, creando una impresión general cohesiva. El mobiliario y la distribución se han diseñado pensando en la comodidad y la funcionalidad. Tenga en cuenta que hemos amueblado las habitaciones virtualmente. Dispone de una plaza de garaje independiente con llave para su coche por 27.000 €. Este ático, impecablemente mantenido, combina todas las



VON POLL  
REAL ESTATE

características que definen una experiencia de vida cómoda y sofisticada. Nos complace ofrecerle un nuevo hogar que satisfaga sus deseos y necesidades.

Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## Todo sobre la ubicación

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, Lorettowald 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.

Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## Otros datos

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25031027 - 78464 Konstanz

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Raphaela Hübner

---

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz  
Tel.: +49 7531 - 80 40 870  
E-Mail: [konstanz@von-poll.com](mailto:konstanz@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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