

Konstanz

# CALME - VUES PANORAMIQUES ET MODE DE VIE MODERNE Appartement de rêve de 3,5 pièces dans un quartier calme de Constance

CODE DU BIEN: 25031027



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

PRIX D'ACHAT: 698.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz**

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25031027   |
| Surface habitable      | ca. 105 m² |
| Etage                  | 2          |
| Pièces                 | 3.5        |
| Chambres à coucher     | 1          |
| Salles de bains        | 1          |
| Année de construction  | 1969       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 698.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                             |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités                                                      |

CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 18.07.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 164.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1969                                        |

CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propriété



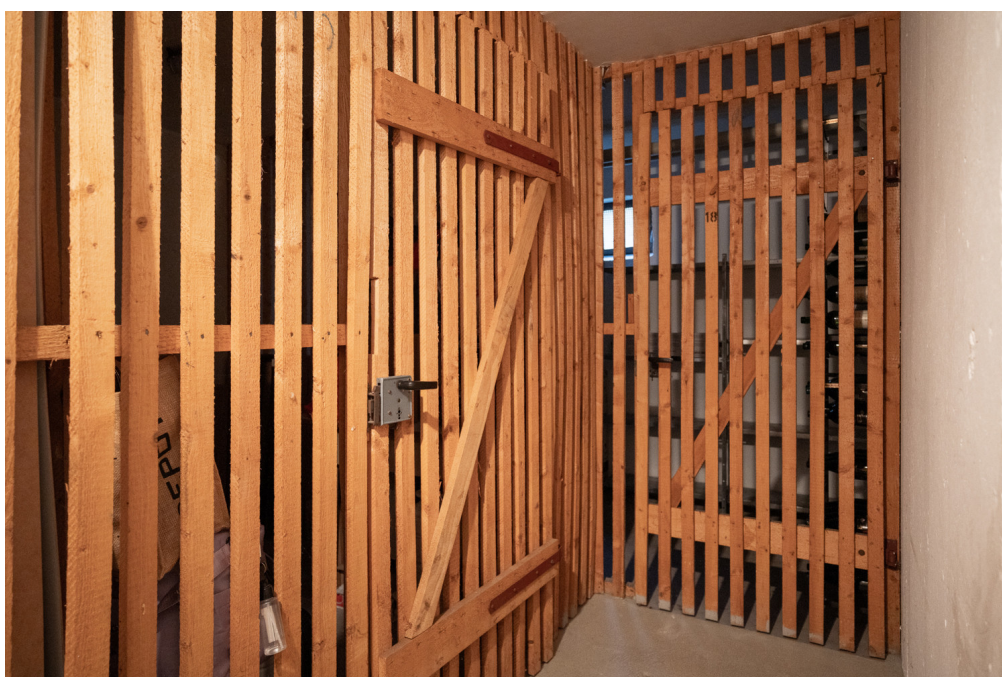
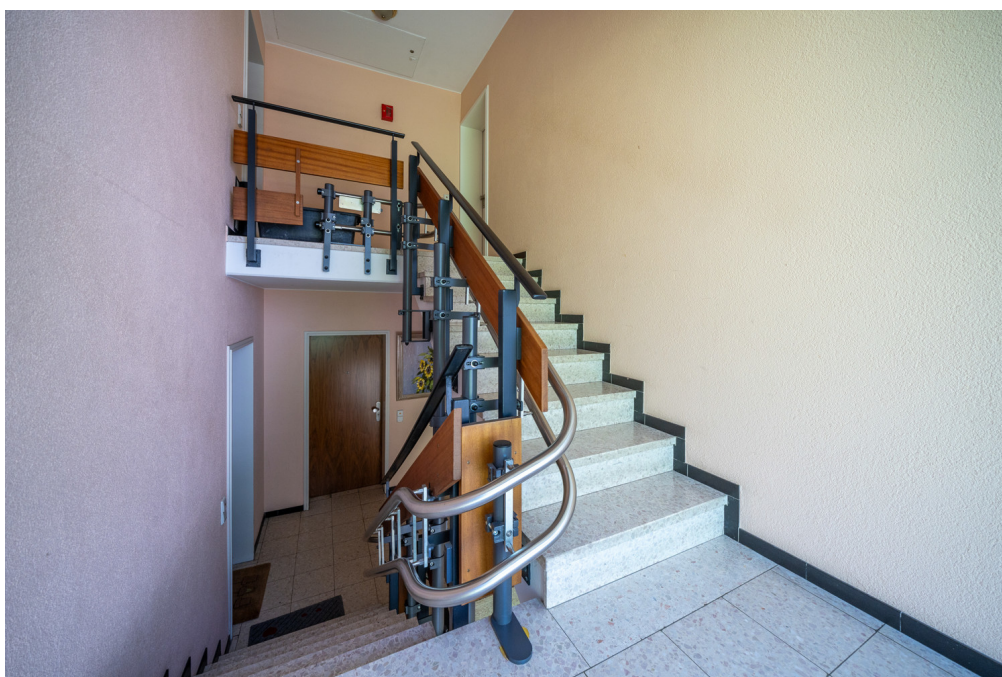
CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

## Plans d'étage



### 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>

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

## Une première impression

Ce penthouse exclusif, situé dans un immeuble de standing datant de 1969, offre une opportunité unique de vivre avec élégance sur une surface habitable d'environ 105 m². Entièrement rénové en 2023/24, l'appartement est en excellent état et répond parfaitement aux standards actuels. Situé au deuxième étage d'un immeuble de seulement neuf appartements, il bénéficie de deux grandes terrasses offrant une vue panoramique imprenable. Cet appartement de 3 pièces et demie dispose d'une distribution intelligente. Le spacieux séjour/salle à manger, véritable cœur de l'appartement, offre un espace généreux pour des moments de convivialité. De larges fenêtres inondent la pièce de lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et accueillante. De là, vous accédez directement à une généreuse terrasse exposée sud-est, idéale pour se détendre en plein air. La salle de bains moderne et baignée de lumière naturelle, avec sa douche à l'italienne, est réalisée avec des matériaux haut de gamme et bénéficie d'un éclairage sophistiqué. Des équipements élégants et un design intemporel créent une ambiance chaleureuse et confortable. Un WC séparé complète la salle de bains. De plus, l'appartement comprend une chambre spacieuse donnant sur une terrasse exposée nord-ouest, offrant un espace généreux pour la détente et les loisirs. Son agencement permet l'intégration d'un grand dressing. Une autre pièce ouverte offre de multiples possibilités d'aménagement : bureau, chambre d'amis ou espace de loisirs. De là, vous accédez également à la grande terrasse exposée nord-ouest. Grâce à ses deux terrasses orientées différemment, l'appartement bénéficie de nombreux espaces ensoleillés et ombragés, parfaits en toute saison. Notre appartement confortable est disponible immédiatement et facilement accessible par un monte-escalier, garantissant des déplacements aisés et sécurisés. Il vous offre la possibilité de réduire votre espace de vie tout en préservant votre indépendance et votre confort. Il est donc idéal pour les seniors recherchant un logement adapté à leur âge, ainsi que pour les personnes seules et les couples. L'emplacement est un critère essentiel dans le choix d'un bien immobilier. L'immeuble est situé dans un quartier résidentiel établi, bénéficiant d'excellentes infrastructures. Commerces de proximité, transports en commun et équipements de loisirs sont tous accessibles à pied. De plus, vous profiterez d'excellentes liaisons avec le centre-ville et les communes environnantes. Les finitions haut de gamme de cet appartement sont mises en valeur par des matériaux soigneusement sélectionnés et une palette de couleurs harmonieuse, créant ainsi une impression d'ensemble cohérente. L'ameublement et l'agencement ont été pensés pour votre confort et votre fonctionnalité. Veuillez noter que les pièces sont meublées virtuellement. Un garage fermé et privatif est disponible pour votre véhicule et peut être acquis pour 27 000 €. Ce penthouse, parfaitement entretenu, réunit tous les atouts d'un

cadre de vie confortable et raffiné. Nous sommes heureux de vous proposer un nouveau chez-vous qui répond à vos attentes et à vos besoins.

CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25031027 - 78464 Konstanz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Raphaela Hübner

---

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz

Tel.: +49 7531 - 80 40 870

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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