

Konstanz

## Sonniges Grundstück in Bestlage von Konstanz mit freistehendem EFH und Seesicht

???????: 26031001

Neuvorstellung



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

?????: 1.249.000 EUR • ??????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ??????: 4.5 • ??????: 681 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 26031001 - 78464 Konstanz

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ??? ???? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

????????? ??????????: 26031001 - 78464 Konstanz

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	26031001
???????????	ca. 150 m <sup>2</sup>
?????????	4.5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1963

????? ????????	1.249.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
???????????	
???????	?????????, WC ???????????, ??????, ??????, ???????????????, ?????????, ????????

????????? ??????????: 26031001 - 78464 Konstanz

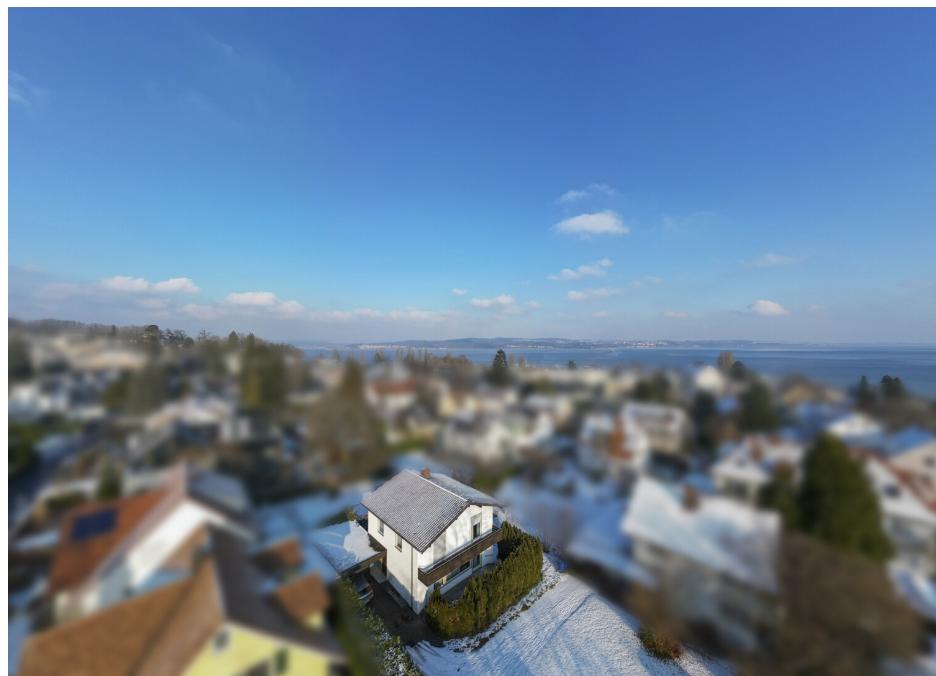
## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
???????????	25.01.2036
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
???????? ???	540.76 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
???????????????	1963
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 26031001 - 78464 Konstanz

?? ??????



???????? ?????: 26031001 - 78464 Konstanz

## ??? ????? ????????

Freistehendes Einfamilienhaus mit Seesicht auf sonnigem Grundstück zur individuellen Gestaltung

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 681 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück in sehr attraktiver Wohnlage und überzeugt durch eine schöne Seesicht aus dem Obergeschoß , eine durchdachte Raumauftteilung sowie ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und insgesamt 4,5 Zimmer, verteilt auf Erd- und Obergeschoss. Eine angebaute Garage bietet komfortables Parken und zusätzlichen Stauraum.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlicher Flur, von dem aus alle Räume gut erreichbar sind. Neben einem Gäste-WC befindet sich hier die Küche sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer. Dieser einladende und helle Bereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten, von wo aus sich die sonnige Lage und die erholsame Ruhe genießen lassen.

Das Obergeschoss beherbergt das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer mit Westbalkon sowie ein großzügiges Badezimmer. Die Räume sind funktional geschnitten und bieten ausreichend Platz für eine Familie.

Der Keller ist praktisch aufgeteilt in einen Heizungsraum, einen Vorratskeller sowie einen Saunakeller, der zusätzlichen Komfort und Erholung im eigenen Zuhause ermöglicht.

Der Dachstuhl bietet weiteres Potenzial für Stauraum oder eine zukünftige Nutzung (vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen).

Dieses Haus bietet eine seltene Gelegenheit für Bauliebhaber, Architekturliebhaber und alle, die den Wunsch nach einem individuell gestalteten Zuhause verwirklichen möchten. Der bestehende Zustand eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Modernisierung und stilvollen Weiterentwicklung – eine ideale Grundlage, um persönliche Wohnräume nach eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Die Immobilie befindet sich in einer absoluten Toplage, die durch Ruhe, Sonne und eine herausragende Wohnqualität überzeugt – eine seltene Gelegenheit in dieser begehrten Lage.

Das Bodenseeüfer und der Staader Yachthafen sind fußläufig zu erreichen.

Gerade in dieser absoluten Toplage stellt das Entwicklungspotenzial einen besonderen Mehrwert dar: Eine Investition in die Modernisierung bedeutet nicht nur die Schaffung eines maßgeschneiderten Wohnambientes, sondern auch eine nachhaltige Wertsteigerung in einer der begehrtesten Wohnlagen von Konstanz-Staad.

????????? ??????????: 26031001 - 78464 Konstanz

## ???????????????? ??? ????????

Sonniges Grundstück mit ca. 681 m<sup>2</sup>

Freistehendes EFH zur individuellen Gestaltung

Ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche,

4,5 Zimmer

Großer Garten mit viel Privatsphäre

Seesicht

Wohn- und Esszimmer mit Terrassen- und Gartenzugang

Zwei Kinderzimmer mit Westbalkon sowie ein Elternschlafzimmer

Großes Tageslichtbad sowie separates Gäste WC

Keller mit Saunabereich

Begehbarer, nicht ausgebauter Dachstuhl

Angebaute Garage

Das Haus ist teilweise möbliert und renovierungsbedürftig. Eine Einbauküche ist vorhanden. Das Bad ist mit Fenstern versehen und ein direkter Zugang zur Terrasse ist vorhanden. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt über eine Doppelgarage sowie einem schönen Garten in absolute Toplage von Konstanz.

????????? ??????????: 26031001 - 78464 Konstanz

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Staad von Konstanz, einer der exklusivsten und idyllischsten Wohnlagen am Ostufer des Bodensees. Staad zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Atmosphäre, die direkte Nähe zum See und eine hervorragende Lebensqualität aus.

Staad besticht durch seine Bodenseenähe, die vielfach fußläufig erreichbar ist; die attraktive Seeuferpromenade und der nahe Hörlepark laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Freizeitaktivitäten direkt am Wasser ein.

Hier finden Sie ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur: lokale Geschäfte, Cafés und Gastronomie-Angebote sowie gute Anbindungen an den ÖPNV sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus sorgt die Nähe zur Innenstadt von Konstanz für schnellen Zugang zu sämtlichen städtischen Angeboten, kulturellen Einrichtungen und Dienstleistern.

???????? ?????: 26031001 - 78464 Konstanz

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 540.76 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

????????? ??????????: 26031001 - 78464 Konstanz

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Raphaela Hübner

---

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz

Tel.: +49 7531 - 80 40 870

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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