

Konstanz

Starten Sie mit faszinierender Aussicht in den Tag

????????? ??????????: 23031022

www.von-poll.com???? ??????: 1.795.000 EUR • ??????????: ca. 215 m² • ?????????: 7 • ??????? ??: 500 m²

???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

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

???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

?? ??? ??????

???????? ??????????	23031022	????? ???????	1.795.000 EUR
????????????	ca. 215 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	7	????? ???????????????	2020
???????????????? ???	3	?????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	2	????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1974	????????	????????, WC
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 23031022 - 78464 Konstanz

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	????????? ??????? ?????????????	283.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.09.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ???????????	?????		

???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

?? ?????????



???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

?? ?????????



???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

?? ?????????



???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

?? ?????????



???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

?? ?????????



???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

?? ?????????



???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

?? ?????????



Elternschlafzimmer

???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

?? ?????????



???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

?? ?????????



???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

?? ?????????



???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

?? ?????????



???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

?? ?????????



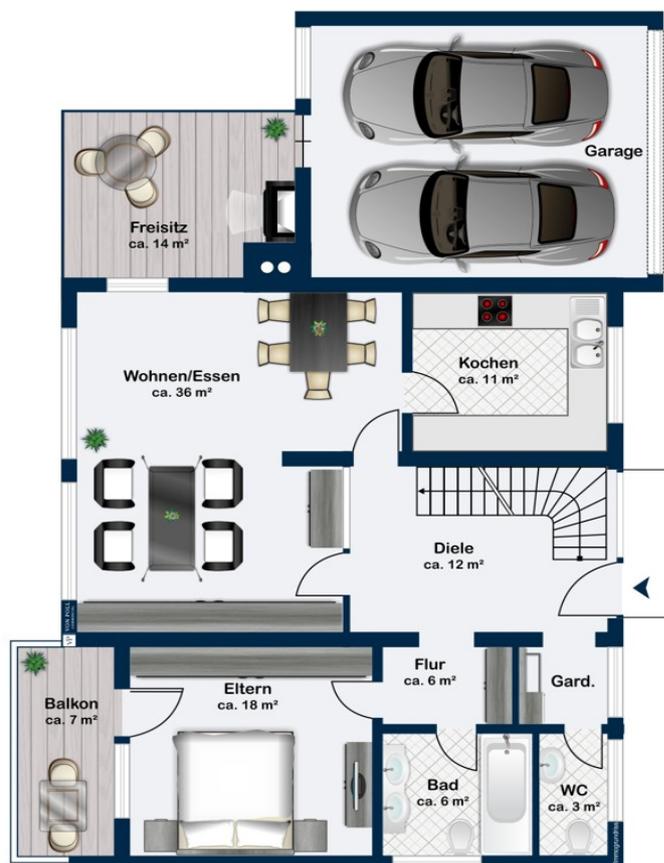
???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

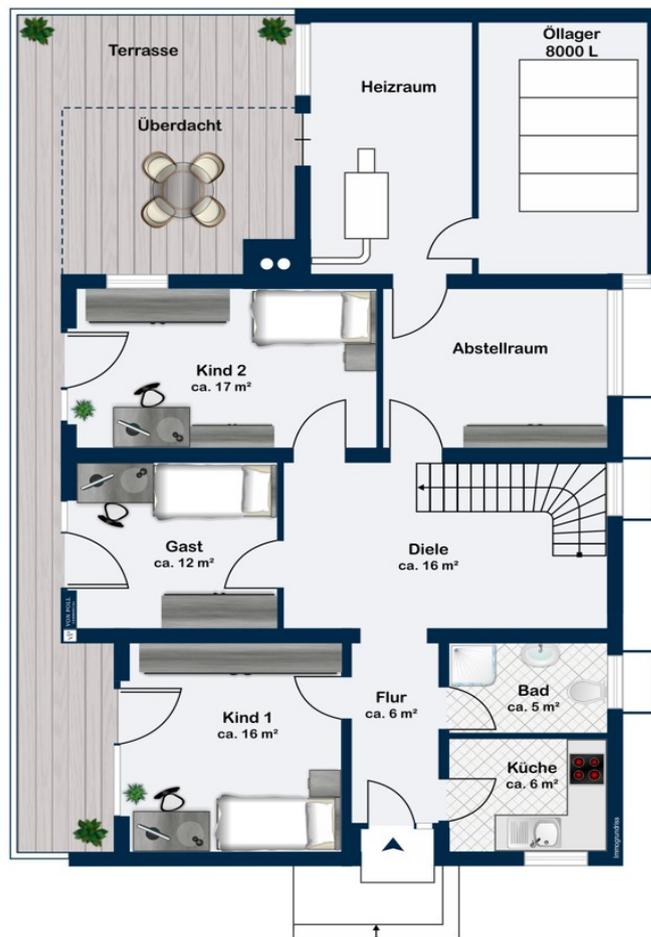
?? ?????????

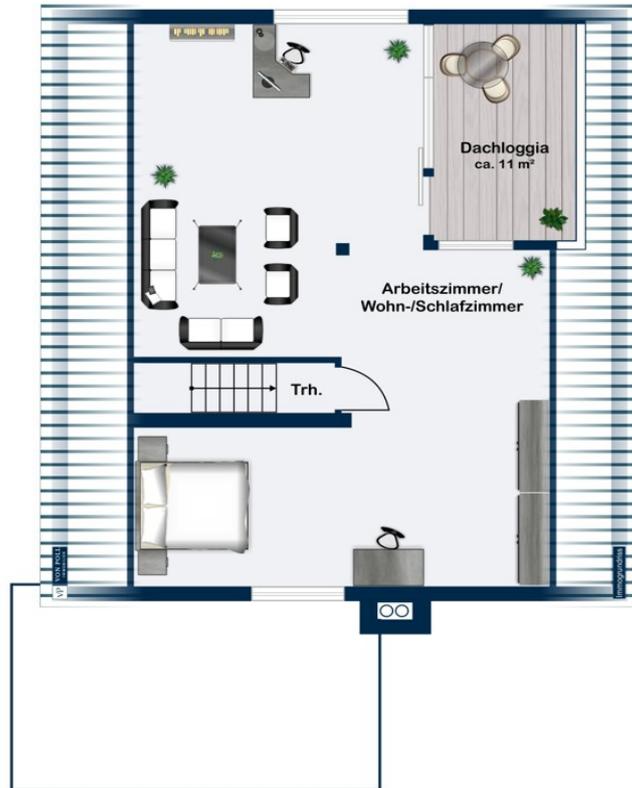


???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

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

Mit einer faszinierender Panoramansicht auf den Bodensee und die Schweizer Alpen, umgeben von idyllischen Weinreben des Raitebergs, ergänzt durch das florale Ambiente von Kleingärten sowie der Nähe von dichtem Wald und Wiesen, befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus in pittoresker Lage von Konstanz fußläufig zum Bismarckturm. Das Haus wurde 1974 auf einem ca. 500m² großen, sehr sonnigen Grundstück gebaut und verfügt insgesamt über ca. 215 m² Wohnfläche. Der Haupteingang befindet sich im Erdgeschoß und ist umgeben von einem liebevoll angelegten Vorgarten. Der zweite Eingang befindet sich seitlich des Hauses und führt in das Gartengeschoß. Insgesamt verfügt das Haus über 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Durch die beiden separaten Eingänge eignet sich das Haus auch hervorragend als Mehrgenerationenhaus. Das Erdgeschoss betritt man durch die ebenerdige Eingangstür und wird von einem großen, hellen Eingangsbereich mit Garderobe und Glastrennwand begrüßt. Durch die Türe der Glastrennwand erreicht man einen offenen, sonnigen Wohn - und Essbereich mit direktem Zugang zu einem romantischen Freisitz mit Markise. Das Highlight des Wohnzimmers sind die großen Panoramafenster mit einzigartigem Ausblick auf den Bodensee und die Alpen. Ebenso befindet sich im Erdgeschoß eine voll ausgestattete Einbauküche sowie ein großes Schlafzimmer mit Balkon. Das geräumige Bad mit Badewanne und Dusche wird durch ein separates Gäste WC ergänzt. Über eine Treppe erreicht man das ausgebaute Dachgeschoß mit Dachloggia und Schwedenofen. Im Dachgeschoß wurde ein gemütliches Arbeits- Wohn und Schlafzimmer eingerichtet mit direktem Zugang zu der Dachloggia. Hier genießt man eine atemberaubende und unverbaubare Weitsicht über die Dächer von Konstanz hinweg. Optional besteht im Dachgeschoß auch noch die Möglichkeit, eine zusätzliche Küche oder ein Bad zu ergänzen. Im Gartengeschoß findet man eine zweite Einbauküche, ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC, sowie drei gemütliche Zimmer mit direktem Zugang zum Garten. Das Gartengeschoß eignet sich auch hervorragend zur Nutzung als Einliegerwohnung. In dem ca 200m² großen und sehr gepflegten Garten befinden sich vielseitigste Pflanzen, Blumen und Bäume. Er bietet ausreichend Platz und viel Ruhe für die Entspannung vom Alltag. Zusätzlich hat man hier noch die Möglichkeit, einen Außenkamin zu installieren, um die Abende im Freien mit Freunden zu genießen. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Die Lage des Hauses ist außergewöhnlich ruhig und sonnig - eine einzigartige Idylle inmitten von Konstanz. Zusammenfassend ist dieses Einfamilienhaus mit seiner Größe, Lage und Ausstattung eine Rarität. Die Panoramafenster, der sonnige Garten und der Blick auf die Alpen und den Bodensee machen diese Immobilie zu einem traumhaften Zuhause. Verpassen Sie nicht diese

einmalige Gelegenheit und kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

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

OG

- Großes, gemütliches Zimmer zur vielseitigen Nutzung
- Dachloggia mit einzigartiger Panoramasicht
- Schwedenofen

EG

- Bad mit Badewanne
- Gäste WC
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer - Esszimmer
- Einbauküche
- Romantischer Freisitz mit Markise
- Balkon mit fantastischer Panoramasicht

UG

- Einbauküche
- Bad mit Dusche, WC
- 3 Zimmer mit direktem Zugang zum Garten
- Abstellraum
- Technikraum

???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

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

Diese sonnige Immobilie befindet sich in ruhiger Bestlage von Konstanz Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist fußläufig erreichbar. In nur einer Minute erreichen Sie die nächste Bushaltestelle. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Der Naherholungswert der Immobilie ist perfekt. Begehrte Spazierwege in Richtung Weinreben, grüne Bäume oder zum See sind nur wenige Minuten entfernt. Trotz der Nähe zur Innenstadt und den nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten liegt die Immobilie in einem sehr ruhigen, attraktiven Wohngebiet mit auffallend schöner Weitsicht zum wunderschönen Bodensee und den Schweizer Alpen.

??????? ????????: 23031022 - 78464 Konstanz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 283.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 23031022 - 78464 Konstanz

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

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

Raphaela Hübner & Peter Römke

Münsterplatz 5 Constance
E-Mail: konstanz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com