

Konstanz

?????????????? **???????????** **???????????** ?? ???? ,  
????????? ??? **?????????????** **?????????????**

????????? **?????????: 25031050**



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

???? ??????: **795.000 EUR** • **???????????: ca. 170 m<sup>2</sup>** • **?????????: 9** • **???????? ????: 437 m<sup>2</sup>**

???????? ?????: 25031050 - 78465 Konstanz

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

????????? ??????????: 25031050 - 78465 Konstanz

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25031050
???????????	ca. 170 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	9
?????????? ???	6
???????????	
???????????	3
???? ??????????????	1960

????? ????????	795.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????	???????
???????	???????, ????????????????? ???????, ????????

????????? ??????????: 25031050 - 78465 Konstanz

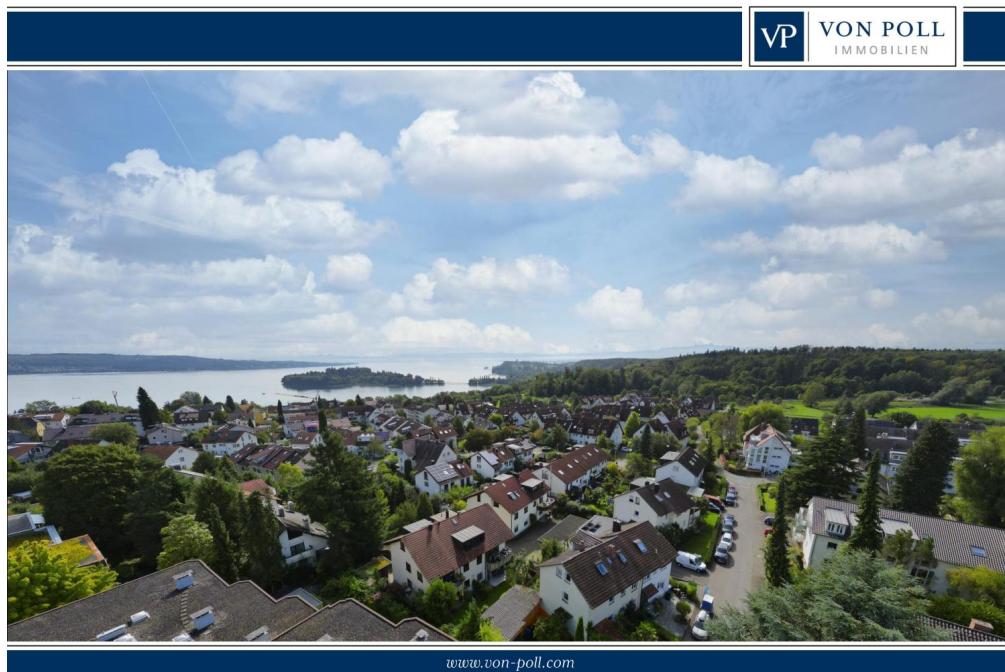
## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
???????????	22.11.2033
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
???????? ??????	187.18 kWh/m²a
???????????	
???????????	F
???????????	
???????????	
?????????????????	1960
?????????? ?? ??	
???????????	
?????????????????	

???????? ?????: 25031050 - 78465 Konstanz

?? ???????



???????? ?????: 25031050 - 78465 Konstanz

?? ??????



????????? ??????????: 25031050 - 78465 Konstanz

?? ????????



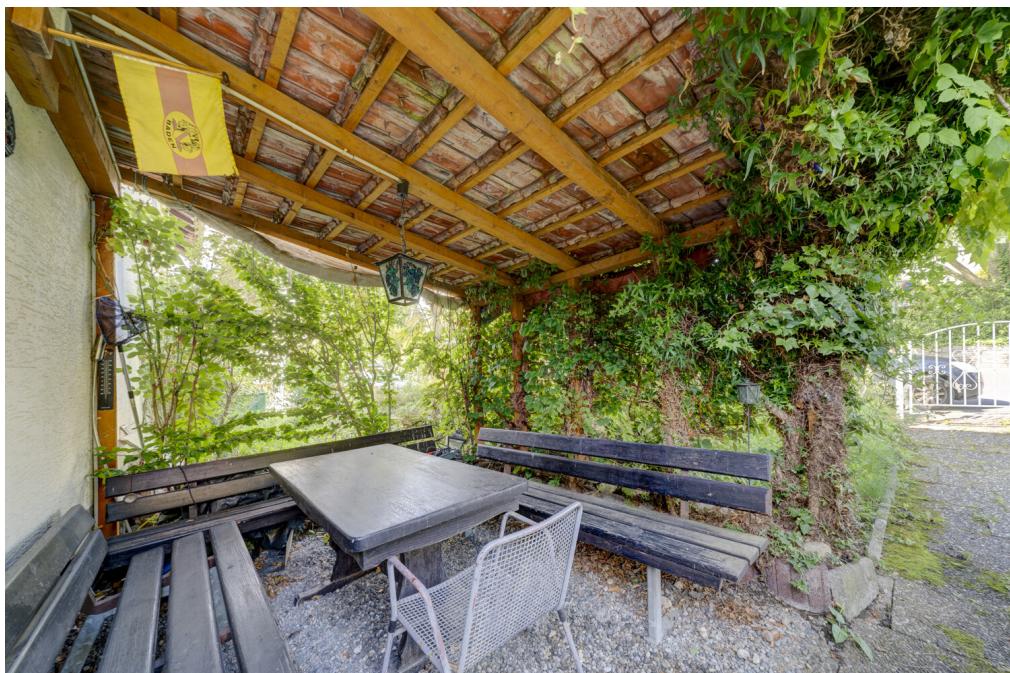
???????? ?????: 25031050 - 78465 Konstanz

?? ??????



???????? ?????: 25031050 - 78465 Konstanz

?? ??????



????????? ??????????: 25031050 - 78465 Konstanz

?? ????????



???????? ?????: 25031050 - 78465 Konstanz

?? ??????



???????? ?????: 25031050 - 78465 Konstanz

?? ???????



???????? ?????: 25031050 - 78465 Konstanz

?? ??????



???????? ?????: 25031050 - 78465 Konstanz

?? ??????



???????? ?????: 25031050 - 78465 Konstanz

?? ???????



???????? ?????: 25031050 - 78465 Konstanz

?? ??????



???????? ?????: 25031050 - 78465 Konstanz

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

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 bietet eine seltene Gelegenheit, vielseitige Wohnbedürfnisse direkt am Bodensee zu verwirklichen. Mit einer attraktiven Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 437 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Immobilie als interessantes Angebot für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Vermieten.

Das Haus ist vollständig fertiggestellt und unterteilt sich in drei abgeschlossene Wohneinheiten, die jeweils flexibel genutzt werden können. Insgesamt stehen zehn Räume zur Verfügung, darunter sechs Schlafzimmer, die sich auf die Wohneinheiten verteilen. Drei Badezimmer befinden sich im Haus und ermöglichen somit ausreichend Komfort für alle zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Die Flächen sind praktisch geschnitten und erlauben verschiedene Nutzungskonzepte – sei es für größere Familien, Wohngemeinschaften oder als Raum für berufliche und private Aktivitäten.

Im Erdgeschoss eröffnet sich ein großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Hier ist genügend Platz für gemeinsames Zusammensein, Essen und Entspannen. Der angrenzende Garten bietet weitere Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Freizeitnutzung im Freien. Der Balkon im Obergeschoss ergänzt das Angebot an Außenflächen und schafft einen zusätzlichen Rückzugsbereich mit Blick ins Grüne.

Zur Ausstattung des Hauses gehören eine Doppelgarage sowie ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Gartengeräte und Weiteres. Die Heizungswärme wird über eine Zentralheizung bereitgestellt, was für eine behagliche Atmosphäre in allen Wohnräumen sorgt. Die Qualität der Ausstattung entspricht dem Standard der Bauzeit und bietet eine solide Grundlage, um das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und weiterzuentwickeln.

Ein wesentliches Merkmal der Immobilie ist der renovierungsbedürftige Zustand. Die Bausubstanz ermöglicht es, mit Ideen und Engagement persönlichen Wohnraum direkt am Bodensee zu schaffen. Fenster, Türen und Bodenbeläge entsprechen weitgehend dem Ursprungsbaujahr und erfordern eine zeitgemäße Überarbeitung. Die Haustechnik ist funktionstüchtig, doch auch hier empfiehlt sich eine Modernisierung für mehr Energieeffizienz und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Lage am Bodensee zeichnet sich durch ihre vielseitigen Freizeitmöglichkeiten, eine

gut ausgebauten Infrastruktur und eine angenehme Nachbarschaft aus. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind im direkten Umfeld erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit überregionale Verkehrswege machen das Angebot zusätzlich attraktiv.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten an einem Standort mit vielfältigen Perspektiven. Es eignet sich besonders für Käufer, die individuelle Wohnwünsche realisieren möchten und das Potenzial zur Aufwertung zu schätzen wissen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus Ihnen direkt am Bodensee bietet.

???????? ?????: 25031050 - 78465 Konstanz

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

- Garten
- Terrasse
- Balkon
- Doppelgarage
- Renovierungsbedürftig
- drei Wohneinheiten
- am Bodensee

????????? ??????????: 25031050 - 78465 Konstanz

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

Konstanz in Baden-Württemberg besticht durch seine einzigartige Lage am Bodensee nahe der Schweizer Grenze und vereint eine hohe Lebensqualität mit einer stabilen Immobilienmarktentwicklung. Die Stadt zeichnet sich durch eine junge, internationale geprägte Bevölkerung sowie eine renommierte Universität aus, die für eine lebendige und zukunftsorientierte Atmosphäre sorgt. Mit einem soliden Beschäftigungsumfeld in den Bereichen Bildung, Tourismus und innovativen Branchen bietet Konstanz ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Sicherheit, Infrastruktur und eine nachhaltige Lebensgestaltung legen.

Inmitten dieses attraktiven Umfelds präsentiert sich der Standort als ein besonders familienfreundliches Wohngebiet, das durch seine ruhige und sichere Nachbarschaft besticht. Hier finden Familien ein harmonisches Miteinander und zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in unmittelbarer Nähe, die den Alltag bereichern und Raum für gemeinsames Wachstum schaffen.

Die Umgebung überzeugt mit einer Vielzahl an erstklassigen Bildungsangeboten: Kindergärten wie St. Peter und Paul sind nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt, ebenso wie die Grundschule Litzelstetten, die in rund sechs Minuten erreichbar ist. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen renommierte Ärzte und Zahnärzte, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, ergänzt durch nahegelegene Apotheken wie die Purren Apotheke, die ebenfalls in nur fünf Minuten zu erreichen ist. Für aktive Erholung bieten zahlreiche Spielplätze wie der Unter dem Torkelberg Spielplatz und der Sankt-Katharinen-Weg Spielplatz beste Möglichkeiten für Kinder, sich sicher und mit Freude zu bewegen. Naturliebhaber schätzen die Nähe zum Mainau Erlebniswald und der Blumeninsel Mainau, die in etwa 20 bis 26 Minuten zu Fuß erreichbar sind und wunderbare Ausflugsziele für die ganze Familie darstellen. Einkaufsmöglichkeiten wie der EDEKA Baur sind bequem in sechs Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag zusätzlich erleichtert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe gewährleistet, beispielsweise die Haltestelle Litzelstetten Tankstelle in nur vier Minuten Fußweg, die eine unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt und darüber hinaus ermöglicht.

Für Familien, die ein sicheres, komfortables und lebendiges Umfeld suchen, bietet dieser Standort in Konstanz eine ideale Kombination aus exzellenter Infrastruktur, naturnaher Erholung und einem starken Gemeinschaftsgefühl – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

???????? ?????: 25031050 - 78465 Konstanz

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 187.18 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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

????????? ??????????: 25031050 - 78465 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)