

Konstanz

# Ihr Rückzugsort mit Grünblick und Seenähe in einer der begehrtesten Wohnlagen von Konstanz

Αριθμός ακινήτου: 26031025



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 124 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 532 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz**

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

Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz

?? ??? ??????

???????	26031025	???? ?	?????? ?
???????	ca. 124 m <sup>2</sup>	?????	???????
???? ?	?????????? ?		???????????
???????	5	??????????	<b>Käuferprovision</b>
????????? ?	2		<b>beträgt 2,38 % (inkl.</b>
?????????			<b>MwSt.) des</b>
?????????	1		<b>beurkundeten</b>
???? ?	1934	?????? ?	<b>Kaufpreises</b>
		??????	?????
		??????	??????, WC
			?????????, ?
			?????, ????????????
			??????, ????????

Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz

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

????????? ?????????	???????? ???? ?	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ?	???? ???? ?	???? ???? ???? ?	460.33 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ???? ?	28.03.2036	????????? ????????????? ???? ?	H
???? ???? ?	????	???? ???? ? ???? ? ? ? ???? ? ???? ?	1934

Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz**

**???** **?????** **?????????**

Eingebettet in eine ruhige Wohnstraße entfaltet sich hier ein privates Gartenparadies, das Raum für Lebensqualität schafft. Ob liebevoll angelegte Blumenbeete, eine Spieloase für Kinder, ein stilvoller Loungebereich oder sogar ein kleiner Gemüsegarten – dieses Grundstück eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die angenehme Größe bietet dabei genau die richtige Balance aus Großzügigkeit und Pflegeleichtigkeit.

Der Garten wird schnell zum Lebensmittelpunkt in den warmen Monaten: Frühstück im Sonnenschein, entspannte Nachmittage im Grünen und laue Sommerabende mit Familie und Freunden – ein Ort, der Ruhe schenkt und zugleich Raum für lebendige Momente bietet. Das charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1934 fügt sich harmonisch in dieses grüne Umfeld ein. Auf ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet es charmanten Charakter mit modernem Komfort. Helle Räume und eine warme Atmosphäre schaffen ein Zuhause, in dem man sich sofort wohlfühlt.

Die umfassende Renovierung im Jahr 1994 sowie die Erweiterung von 1961 unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie. Gleichzeitig bietet das Dachgeschoss attraktives Ausbaupotenzial für weitere Wohnideen – ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen. Die Lage in Konstanz überzeugt durch ihre besondere Kombination aus Ruhe und Nähe zur Natur. Der Bodensee sowie zahlreiche Erholungsgebiete sind schnell erreichbar und machen diesen Standort zu einem idealen Rückzugsort mit hoher Lebensqualität.

**Ihre Vorteile auf einen Blick:**

**Großzügiges Grundstück (ca. 532 m<sup>2</sup>) mit viel Gestaltungsspielraum**  
**Sonniger Garten als privater Rückzugsort und Lebensmittelpunkt**  
**Charmantes, gepflegtes Einfamilienhaus mit Charme**  
**Ausbaupotenzial im Dachgeschoss**  
**Ruhige, familienfreundliche Wohnlage nahe Bodensee**

Dieses Angebot richtet sich an Menschen, die nicht nur ein Haus suchen, sondern einen Ort, an dem Leben im Grünen, Ruhe und Individualität im Mittelpunkt stehen.

Erleben Sie dieses besondere Grundstück und sein Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung.

**Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz**

**?????????????? ???? ??????????**

**Aufteilung:**

**Erdgeschoss:**

**Großzügiger Wohn-Essbereich mit gemütlichem Ofen, Einbauküche mit direktem Zugang zum Garten, Gäste WC**

**Obergeschoss:**

**3 Zimmer, Tageslichtbad mit Dusche**

**Dachgeschoss: Ausbaupotenzial für ein weiteres Zimmer oder Studio**

**Keller mit Waschraum, Vorratsraum sowie Heizraum**

**Gepflegte Böden und helle Räume**

**Gepflegtes Bad und Gäste WC**

**Massivbauweise mit charmantem Charakter**

**Garten ideal für Spiel, Freizeit und Erholung**

**Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz**

**???** **???** **???** **???????????**

Das Haus liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend von Konstanz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Die Nähe zum Bodensee und zu Freizeit- und Naherholungsgebieten macht die Lage besonders attraktiv.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 78464 Konstanz**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26031025 - 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)**