

**Konstanz**

# Preis auf Anfrage Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in erstklassiger Lage mit Alpen- und Seesicht

**VP azonosító: 26031007**



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

**VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 648 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26031007 - 78464 Konstanz**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26031007 - 78464 Konstanz

## Áttekintés

VP azonosító	26031007	Vételár	Igény szerint
Hasznos lakótér	ca. 170 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Modernizálás / felújítás	1990
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély
Építés éve	1950		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

**VP azonosító: 26031007 - 78464 Konstanz**

## **Áttekintés: Energia adatok**

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.02.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	354.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

**VP azonosító: 26031007 - 78464 Konstanz**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26031007 - 78464 Konstanz

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26031007 - 78464 Konstanz**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26031007 - 78464 Konstanz**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26031007 - 78464 Konstanz**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26031007 - 78464 Konstanz

# Alaprajzok

**LEGENDE**

- 01 Treppenhaus
- 02 Wohnzimmer - 17,00 m<sup>2</sup>
- 03 Küche - 3,60 m<sup>2</sup>
- 04 Bad - 3,20 m<sup>2</sup>
- 05 Schlafzimmer - 16,20 m<sup>2</sup>

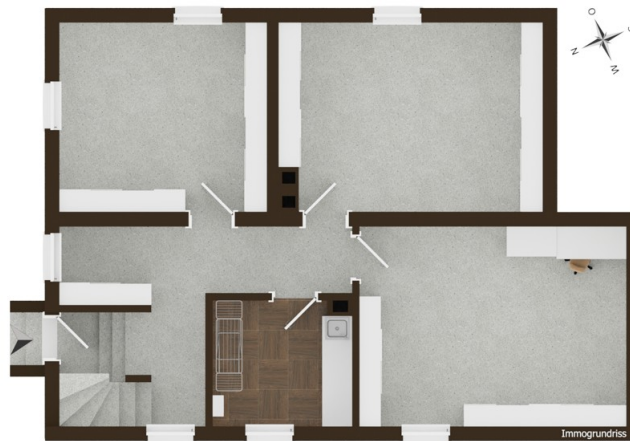
**LEGENDE**

- 01 Treppe
- 02 Bad/WC - ca. 3,42 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer I - ca. 14,18 m<sup>2</sup>
- 04 Zimmer II - ca. 19,15 m<sup>2</sup>
- 05 Zimmer III - ca. 16,15 m<sup>2</sup>
- 06 Flur - ca. 4,35 m<sup>2</sup>
- 07 Küche - ca. 7,69 m<sup>2</sup>
- 08 Balkon - ca. 6,42 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Flur - 6,30 m<sup>2</sup>
- 03 Bad/WC - 3,42 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafzimmer - 14,18 m<sup>2</sup>
- 05 Zimmer - 19,15 m<sup>2</sup>
- 06 Wohnzimmer - 23,38 m<sup>2</sup>
- 07 Küche - 7,68 m<sup>2</sup>
- 08 Terrasse - 10,35 m<sup>2</sup>



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26031007 - 78464 Konstanz**

## **Az elso benyomás**

Auf einem ca. 648 m<sup>2</sup> großen Grundstück in äußerst beehrter Lage von Konstanz wurde im Jahr 1950 diese außergewöhnliche Immobilie errichtet. Das Haus befindet sich im beliebten Musikerviertel – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt – und beeindruckt mit einem einzigartigen Blick auf den Bodensee und die Alpen.

Ursprünglich als Mehrfamilienhaus konzipiert, präsentiert sich die Immobilie heute in einem einfachen, renovierungsbedürftigen Zustand und eröffnet dadurch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Insgesamt stehen Ihnen acht Zimmer zur Verfügung, verteilt auf drei Ebenen. Das Raumangebot umfasst drei Schlafzimmer, drei Badezimmer sowie einen Balkon und eine Terrasse. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und unterstreicht den besonderen Charme dieses Anwesens.

Die hervorragende Lage in unmittelbarer Seenähe macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Konstanzer Immobilienmarkt. Ob umfassende energetische Sanierung oder Planung eines Neubaus – hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen und ein einzigartiges Zuhause in exklusiver Umgebung schaffen.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die malerische Seepromenade. Das von historischen Villen geprägte Umfeld verleiht dem Viertel eine besondere Eleganz und Ruhe, während das lebendige Stadtzentrum von Konstanz ebenfalls nur wenige Minuten entfernt liegt.

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**VP azonosító: 26031007 - 78464 Konstanz**

## **Részletes felszereltség**

### **Raumaufteilung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**

#### **Erdgeschoss (EG)**

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine angenehme und funktionale Raumstruktur. Drei gut geschnittene Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer oder Homeoffice. Die Küche ist separat angeordnet und ermöglicht kurze Wege. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit direktem Zugang in den großzügigen Garten. Hier genießen Sie sonnige Stunden im Freien und schaffen sich Ihre persönliche Ruheoase im Grünen.

#### **Obergeschoss (OG)**

Im Obergeschoss erwarten Sie ebenfalls drei Zimmer, die sich ideal als Wohn- und Schlafräume oder auch als separate Einheit nutzen lassen. Eine Küche sowie ein Badezimmer sind auch auf dieser Ebene vorhanden. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und eröffnet einen schönen Blick ins Umfeld – ein wunderbarer Ort für entspannte Momente.

#### **Dachgeschoss (DG)**

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Durch die abgeschlossene Struktur eignet sich diese Ebene hervorragend als eigenständiger Wohnbereich – beispielsweise für erwachsene Kinder, Gäste oder zur Vermietung.

**VP azonosító: 26031007 - 78464 Konstanz**

## **Minden a helyszínról**

**Die angebotene Immobilie befindet sich im äußerst beliebten und begehrten Musikerviertel in Konstanz – einer der attraktivsten Wohnlagen der Stadt.**

**In fußläufiger Umgebung dieser charmanten Immobilie finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Bäckereien. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und unterstreichen die Familienfreundlichkeit dieser Lage. Die Universität Konstanz erreichen Sie in etwa zehn Minuten. Der Konstanzer Bahnhof ist bequem zu Fuß erreichbar, und auch die Fähre in Richtung Meersburg**

**VP azonosító: 26031007 - 78464 Konstanz**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26031007 - 78464 Konstanz**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Raphaela Hübner**

---

**Münsterplatz 5, 78462 Konstanz**

**Tel.: +49 7531 - 80 40 870**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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