

Konstanz / Litzelstetten

# PREZZO SU RICHIESTA MAGIA INVERNALE IN UNA POSIZIONE ESCLUSIVA FRONTE LAGO - NATALE BRILLANTE SUL LAGO BRILLANTE

Codice oggetto: 25031013



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

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 498,87 m<sup>2</sup> • VANI: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.333 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25031013                  |
| Superficie netta    | ca. 498,87 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 18                        |
| Camere da letto     | 9                         |
| Bagni               | 7                         |
| Anno di costruzione | 2014                      |

|                                    |                                                                                                   |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | Su richiesta                                                                                      |
| Tipo di oggetto                    | Trama                                                                                             |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 1,85 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2012                                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                         |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

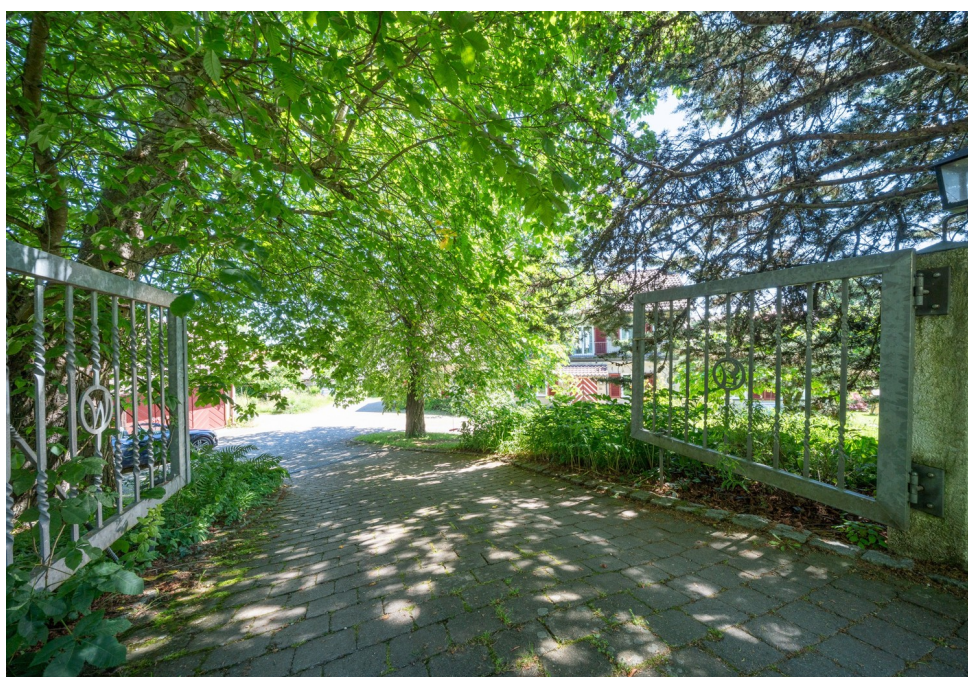
## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.06.2035                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 27.80 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2014                             |

Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## La proprietà

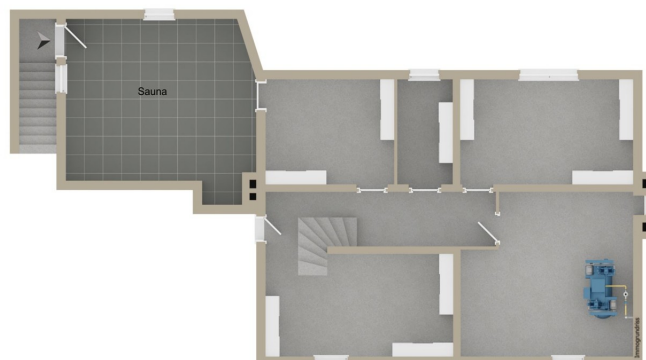


Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Una prima impressione

Tauchen Sie ein in eine Welt am Wasser – still, romantisch und voller Möglichkeiten.

Willkommen an einem der zauberhaftesten Orte am Bodensee: In Litzelstetten, eingebettet zwischen Wasser und Natur, liegt dieses außergewöhnliche Anwesen mit einem ca. 5.330 m<sup>2</sup> großen Seegrundstück – ein Rückzugsort voller Geschichte, Charme und einzigartiger Lebensqualität.

Das Grundstück verfügt über einen privaten Seezugang, der Ihnen ein Höchstmaß an Exklusivität und Freiheit bietet. Genießen Sie morgendliche Schwimmszüge im glasklaren Wasser, entspannte Stunden am Ufer oder romantische Sonnenaufgänge mit Blick über den Bodensee – direkt vor Ihrer Haustür.

Ein liebevoll erhaltenes historisches Badehäuschen verleiht dem Anwesen eine besondere Seele. Hier trifft Nostalgie auf Natürlichkeit – ein Rückzugsort, der Erinnerungen schafft. Ob als Sommeratelier, Ruheplatz oder Ort für besondere Momente: Dieses Kleinod erzählt Geschichten und lädt zum Träumen ein.

Das Grundstück beherbergt zwei charmante Wohnhäuser, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – als großzügiges Familienanwesen, Rückzugsort für mehrere Generationen oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Beide Häuser bieten Raum zur individuellen Gestaltung – mit Blick auf den See und umgeben von altem Baumbestand.

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt ca. 320m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 1986 erweitert und verteilt seine 12 Zimmer und 4 Badezimmer auf drei Ebenen. Von jedem Zimmer haben Sie eine fantastische Seesicht. Das im Jahr 1936 erbaute Mehrfamilienhaus ist bestens instandgehalten und vermittelt einen gepflegten, individuellen Charme mit langjähriger Familientradition. Hier können Sie entweder Ihre Wohnträume neu verwirklichen oder durch ein neues Refugium ersetzen. Gemäß Grundbuch sind hier unkompliziert weitere 80m<sup>2</sup> Umbau möglich. Weiter grenzt ein ehemaliger Stall mit Heuspeicher an, der für Garagen und Werkstätten genutzt wird, und Ausbaupotenziale birgt.

In dem 2014 erbauten Einfamilienhaus mit ca. 178,87m<sup>2</sup> Wohnfläche trifft moderne Innenausstattung auf zeitlose Eleganz. Hochwertige Materialien und eine geschmackvolle Gestaltung prägen den Wohnbereich, der mit klaren Linien und einer warmen Atmosphäre punktet. Große Fensterfronten lassen viel Licht in die Innenräume und bieten einen schönen Blick auf das weitläufige Grundstück und den See hinaus. Die Außenanlagen umfassen einen großzügig gestalteten Garten, der viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien und entspannte Stunden in naturnaher Umgebung bietet. . Etablierte Bäume rahmen das Grundstück seeseitig und schaffen Intimität gegenüber den Nachbarn hangaufwärts.

Eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten lässt Raum für individuelle Vorstellungen und Wünsche.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die großzügig in ländlicher Umgebung leben möchten, oder für Investoren, die das Potenzial eines Mehrfamilienhauses ausschöpfen wollen.

Mit Nachverdichtung im angrenzenden Straßenabschnitt wird perspektivisch auch auf diesem Grundstück noch mehr Bebauung möglich werden. Der Grundriss bietet Flexibilität für verschiedene Lebenskonzepte, sei es das Wohnen mit mehreren Generationen unter einem Dach oder das Nutzen von Teilen der Immobilie zur Vermietung. Hier lebt nicht nur der Mensch - sondern auch der Augenblick.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich von den Eigenschaften und Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Immobilie zu überzeugen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten sowie einem kurzen Bonitätsnachweis bzw. Finanzierungsnachweis berücksichtigen werden, um einen vertrauensvollen und sicheren Ablauf für alle Beteiligten zu gewährleisten.

Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Dettagli dei servizi

- Absolute Ruhe, natürliche Privatsphäre und dennoch stadtnah
- Ca. 5.330 m<sup>2</sup> Seegrundstück in erstklassiger Lage
- Privater Seezugang – selten und begehrt
- Historisches Badehäuschen mit besonderem Charme
- Zwei separate Wohnhäuser mit Gestaltungspotenzial und insgesamt:
- 18 Zimmern
- 7 Badezimmer
- 4 Küchen
- 3 Sonnenterrassen
- 3 Balkone
- 3 Schwedenöfen
- 2 Separate Einliegerwohnungen
- Diverse Einbauschränke
- Sauna
- Carport
- 1,5 geschossiges, beheizbares Garagengebäude mit Werkstatt
- 2 PV - Anlagen inkl. Speicher
- Historisches Badehaus

Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Tutto sulla posizione

Der charmante Ortsteil Litzelstetten liegt idyllisch am westlichen Ufer des Überlinger Sees, einem Teil des Bodensees, und gehört zur Stadt Konstanz. Umgeben von Obstgärten, Wäldern und malerischen Uferwegen bietet Litzelstetten eine besonders hohe Lebensqualität – perfekt für alle, die Naturverbundenheit, Ruhe und dennoch Nähe zur Stadt schätzen.

Dank seiner einzigartigen Lage genießen Sie hier einen traumhaften Blick auf den See und die nahegelegene Insel Mainau, die als Blumeninsel weltberühmt ist. Spaziergänge entlang der Uferpromenade, entspannte Fahrradtouren oder ein Bad im klaren Bodenseewasser sind hier alltägliche Möglichkeiten.

Litzelstetten überzeugt nicht nur durch seine naturnahe Umgebung, sondern auch durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt vor Ort. Die Konstanzer Innenstadt ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Der Ortsteil verbindet auf ideale Weise die Vorteile ländlicher Idylle mit der urbanen Vielfalt einer lebendigen Universitätsstadt – ein Ort, der gleichermaßen Rückzugsort und Ausgangspunkt für Aktivitäten am Bodensee ist.

Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Raphaela Hübner

---

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz

Tel.: +49 7531 - 80 40 870

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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