

Konstanz

PACE - VISTA PANORAMICA E VITA MODERNA

Appartamento da sogno di 3,5 locali in posizione tranquilla a Costanza

Codice oggetto: 25031027



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25031027 - 78464 Konstanz

- 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: 25031027 - 78464 Konstanz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25031027
Superficie netta	ca. 105 m²
Piano	2
Vani	3.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25031027 - 78464 Konstanz

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	164.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	18.07.2028	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 25031027 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 25031027 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 25031027 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 25031027 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 25031027 - 78464 Konstanz

La proprietà



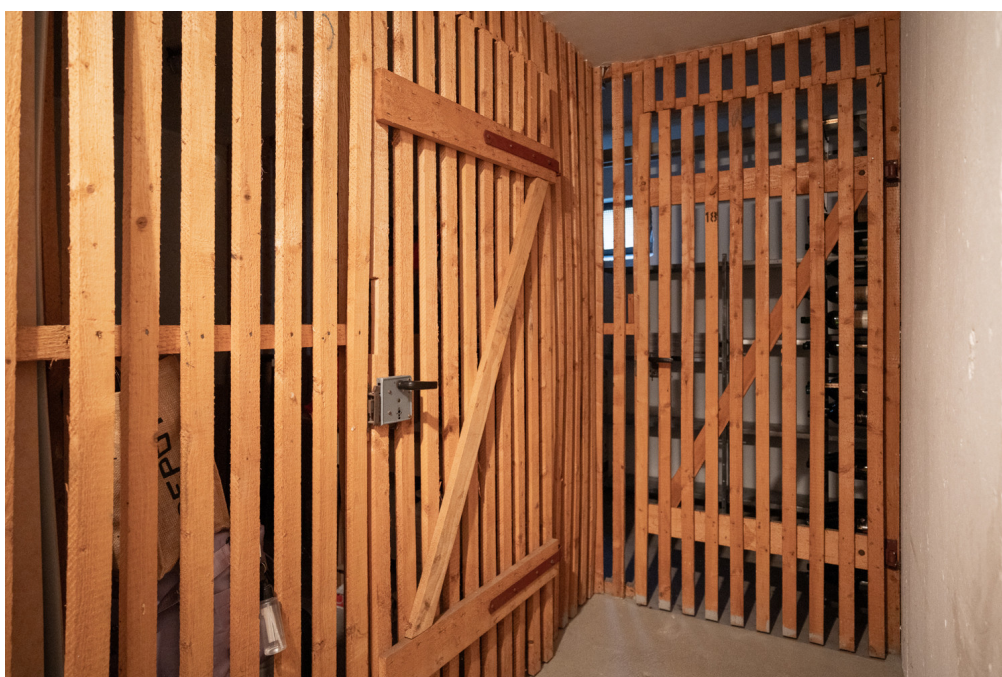
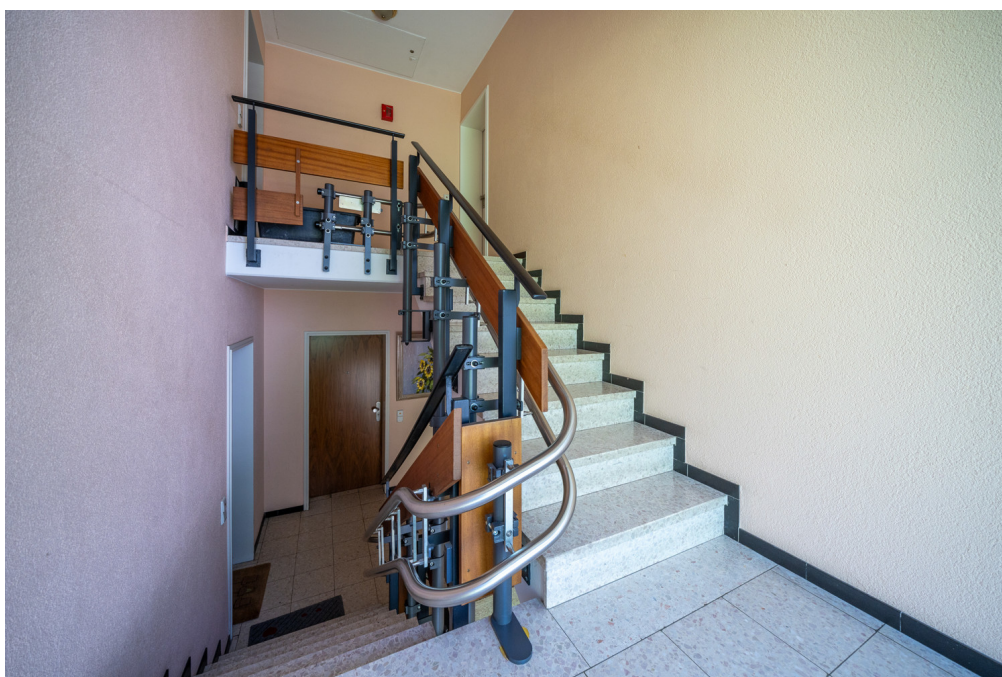
Codice oggetto: 25031027 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 25031027 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 25031027 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 25031027 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 25031027 - 78464 Konstanz

Planimetrie



LEGENDE

- 01 Diele - 6,31 m²
- 02 Gäste-WC - 3,09 m²
- 03 Kochen/Essen/Wohnen - 34,57 m²
- 04 Wohnen/Arbeiten - 14,72 m²
- 05 Schlafen - 16,34 m²
- 06 Bad - 9,27 m²
- 07 Terrasse 2 - 17,91 m²
- 08 überdachte Terrasse 1 - 23,88 m²

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: 25031027 - 78464 Konstanz

Una prima impressione

Questo esclusivo attico in un edificio ben tenuto risalente al 1969 offre un'opportunità unica di vivere con stile su circa 105 m² di superficie abitabile. L'appartamento è stato sottoposto a un'ampia ristrutturazione nel 2023/24 e si presenta in condizioni eccellenti, nel pieno rispetto degli standard moderni. Situato al secondo piano di un edificio plurifamiliare con sole nove unità, vanta due ampie terrazze con vista panoramica mozzafiato. L'appartamento di 3,5 locali presenta una planimetria intelligente. L'ampia zona giorno e pranzo è il cuore dell'appartamento, offrendo ampio spazio per riunioni confortevoli. Ampie finestre inondano la stanza di luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e invitante. Da qui si accede direttamente a un'ampia terrazza esposta a sud-est, perfetta come rifugio all'aperto. Il moderno bagno, illuminato naturalmente e dotato di cabina doccia, è rifinito con materiali di alta qualità e dotato di un'illuminazione sofisticata. Sanitari eleganti e un design senza tempo creano un'atmosfera accattivante e confortevole. Il bagno è completato da un WC separato per gli ospiti. Inoltre, l'appartamento dispone di una spaziosa camera da letto con accesso alla terrazza esposta a nord-ovest, che offre ampio spazio per il relax e lo svago. La disposizione consente l'integrazione di un ampio guardaroba o di una zona spogliatoio. Un altro ambiente open space offre opzioni di utilizzo flessibili, che si tratti di un ufficio, di una camera per gli ospiti o di una zona hobby. Da qui si accede anche all'ampia terrazza esposta a nord-ovest. Grazie alle due terrazze esposte in direzioni diverse, l'appartamento offre numerosi angoli soleggiati e ombreggiati, perfetti per tutte le stagioni. Il nostro confortevole appartamento è disponibile da subito ed è facilmente raggiungibile tramite un montascale, garantendo spostamenti agevoli e sicuri. Offre l'opportunità di ridurre lo spazio abitativo mantenendo indipendenza e comfort. È quindi ideale per anziani che cercano una vita adatta alla loro età, così come per single e coppie. La posizione è un fattore chiave nella scelta di un immobile. L'edificio è situato in una zona residenziale consolidata con ottime infrastrutture. Negozi per le necessità quotidiane, mezzi pubblici e strutture per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Inoltre, potrete beneficiare di ottimi collegamenti con il centro città e le località limitrofe. Le finiture di alta qualità di questo appartamento sono sottolineate da materiali accuratamente selezionati e da una combinazione di colori armoniosa, creando un'impressione generale coerente. L'arredamento e la disposizione sono stati progettati pensando al comfort e alla funzionalità. Si prega di notare che abbiamo arredato gli ambienti virtualmente. Un posto auto in garage separato e chiudibile a chiave è disponibile per la vostra auto ed è acquistabile al prezzo di 27.000 €. Questo attico ben tenuto combina tutte le caratteristiche che definiscono un'esperienza abitativa confortevole e sofisticata. Siamo lieti di offrirvi una nuova casa che soddisfi i vostri



VON POLL
REAL ESTATE

desideri e le vostre esigenze.

Codice oggetto: 25031027 - 78464 Konstanz

Dettagli dei servizi

- Großzügiger Eingangsbereich
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche
- Gäste WC
- Heller Wohn - Essbereich mit Zugang zu Süd - Ost Terrasse
- Schlafzimmer mit Zugang zu Nord - West Terrasse
- Arbeitsbereich mit Zugang zu Nord-West Terrasse
- Große Süd-West Terrasse ca. 23,8m² (teilweise überdacht)
- Große Nord-West Terrasse ca. 17,91 m²
- Neue Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung
- Treppenlift im Hausflur
- Kellerabteil
- Waschkeller
- Separate Garage (€ 27.000.-)
- 2023/2024 renoviert
- Sofort bezugsfrei

Codice oggetto: 25031027 - 78464 Konstanz

Tutto sulla posizione

Diese sonnige 3,5 Zimmer-Zimmer Wohnung befindet sich in dem sehr ruhigen und beliebten Stadtteil Königsbau. Dieser Stadtteil ist für seine angenehme Wohnatmosphäre bekannt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Der Naherholungswert der Wohnung ist perfekt. Begehrte Spazierwege in Richtung Konstanzer Weinberge, Loretowald oder zum See sind nur max. 5 Minuten zu Fuß entfernt. Trotz der Nähe zur Innenstadt und den nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten liegt die Wohnung in einem sehr ruhigen, attraktiven Wohngebiet mit auffallend schöner Weitsicht.

Codice oggetto: 25031027 - 78464 Konstanz

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 164.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25031027 - 78464 Konstanz

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com