

Konstanz

Wohnqualität mit Seltenheitswert Kernsanierte Altbauwohnung in einer pittoresken Gründerzeitvilla

Codice oggetto: 26031020

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 998.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 26031020 - 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: 26031020 - 78464 Konstanz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26031020
Superficie netta	ca. 113 m ²
Vani	3.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1898
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 25000 EUR (Affitto)

Prezzo d'acquisto	998.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26031020 - 78464 Konstanz

Dati energetici

**Fonte di
alimentazione**

Elettrico

**Certificazione
energetica**

Legally not required

Codice oggetto: 26031020 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 26031020 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 26031020 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 26031020 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 26031020 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 26031020 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 26031020 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 26031020 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 26031020 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 26031020 - 78464 Konstanz

La proprietà



Codice oggetto: 26031020 - 78464 Konstanz

Planimetrie

VP VON POLL



LEGENDE

01	Eingang - 10,48 m ²
02	Entrée - 1,50 m ²
03	Bad - 6,73 m ²
04	WC - 1,44 m ²
05	Kochen - 10,82 m ²
06	Essen - 21,96 m ²
07	Wohnen - 28,02 m ²
08	Anbau - 10,86 m ²
09	Flur - 3,93 m ²
10	Schlafen - 17,77 m ²

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: 26031020 - 78464 Konstanz

Una prima impressione

In einer eindrucksvollen Gründerzeitvilla aus dem Jahr 1898 mit lediglich vier Wohneinheiten befindet sich diese vollständig kernsanierte Wohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 113 m² Wohnfläche.

Die denkmalgeschützte Immobilie verbindet den besonderen Charakter historischer Architektur mit moderner Ausstattung und zeitgemäßem Wohnkomfort. Originale Elemente der Gründerzeit, hohe Decken sowie die großzügige Raumgestaltung verleihen der Wohnung eine außergewöhnliche Ausstrahlung. Historische Details wurden mit viel Feingefühl erhalten, harmonisch mit modernen Komponenten kombiniert und mit hochwertigem Eichenparkett in Einklang gebracht.

Die im Jahr 2025 aufwendig kernsanierte Wohnung überzeugt durch ihre beeindruckende Raumwirkung, helle Wohnbereiche und ein angenehmes Wohngefühl. Die Süd-West-Ausrichtung sorgt den gesamten Tag über für lichtdurchflutete Räume und eine freundliche Atmosphäre.

Die komplett neu eingebaute Einbauküche begeistert mit modernem Design, durchdachter Funktionalität sowie raffinierter Beleuchtung und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Sie bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens und verbindet Ästhetik mit Funktionalität.

Ein weiteres Highlight ist die helle Süd-West-Loggia mit Markise. Sie erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und schafft einen geschützten Bereich zum Entspannen. Durch ihre Ausrichtung und Atmosphäre entsteht ein zusätzlicher Wohnraum mit besonderem Charakter.

Die Wohnung verfügt zudem über ein modernes, barrierefreies Badezimmer mit bodentiefer Dusche, ein separates Gäste-WC, hochwertige Infrarot-Wandheizkörper sowie Split-Klimageräte.

Auch die Möglichkeit für einen Ofenanschluss ist vorhanden.

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus historischem Flair, moderner Sanierung und architektonischer Besonderheit. Die Verbindung aus Altbaucharakter, großzügigem Raumgefühl und zeitloser Ausstattung macht dieses Zuhause zu einer echten Rarität.

Ein Objekt für Menschen, die Individualität, Geschichte und modernes Wohnen

gleichermaßen schätzen.

Codice oggetto: 26031020 - 78464 Konstanz

Dettagli dei servizi

- **Denkmalgeschützte Gründerzeitvilla**
- **Kernsanierung 2025**
- **ca. 113 m² Wohnfläche**
- **3,5 Zimmer**
- **Süd-West-Ausrichtung**
- **Helle Loggia mit elektrischer Markise**
- **Neue, raffiniert illuminierte Einbauküche**
- **Modernes, barrierefreies Badezimmer mit bodentiefer Dusche**
- **Gäste-WC**
- **Split-Klimageräte**
- **Infrarot-Wandheizkörper**
- **Möglichkeit für Kamin-/Ofenanschluss**
- **Eigener Stellplatz zusätzlich € 25.000.-**

Codice oggetto: 26031020 - 78464 Konstanz

Tutto sulla posizione

Die Gründerzeitvilla in der Mainaustraße befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Konstanz. Das Umfeld zeichnet sich durch repräsentative Altbauten, eine gewachsene Nachbarschaft und die Nähe zum Bodensee aus. Innenstadt, Nahversorgung, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die Lage vereint urbanes Wohnen, hohe Lebensqualität und attraktive Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Seenähe.

Die Innenstadt von Konstanz mit ihrer historischen Altstadt, dem Hafen und zahlreichen kulturellen Einrichtungen ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote befinden sich im näheren Umfeld und tragen zu einer hohen Alltagstauglichkeit des Standorts bei.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Bodensee. Uferbereiche, Promenaden und Grünflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Darüber hinaus ermöglichen die umliegenden Rad- und Spazierwege einen direkten Zugang zu den landschaftlichen Qualitäten der Bodenseeregion.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der Bahnhof Konstanz-Petershausen sowie mehrere Buslinien gewährleisten eine gute Anbindung innerhalb des Stadtgebiets. Auch die Konstanzer Altstadt, die Universität Konstanz und die benachbarte Schweiz sind schnell erreichbar.

Codice oggetto: 26031020 - 78464 Konstanz

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26031020 - 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