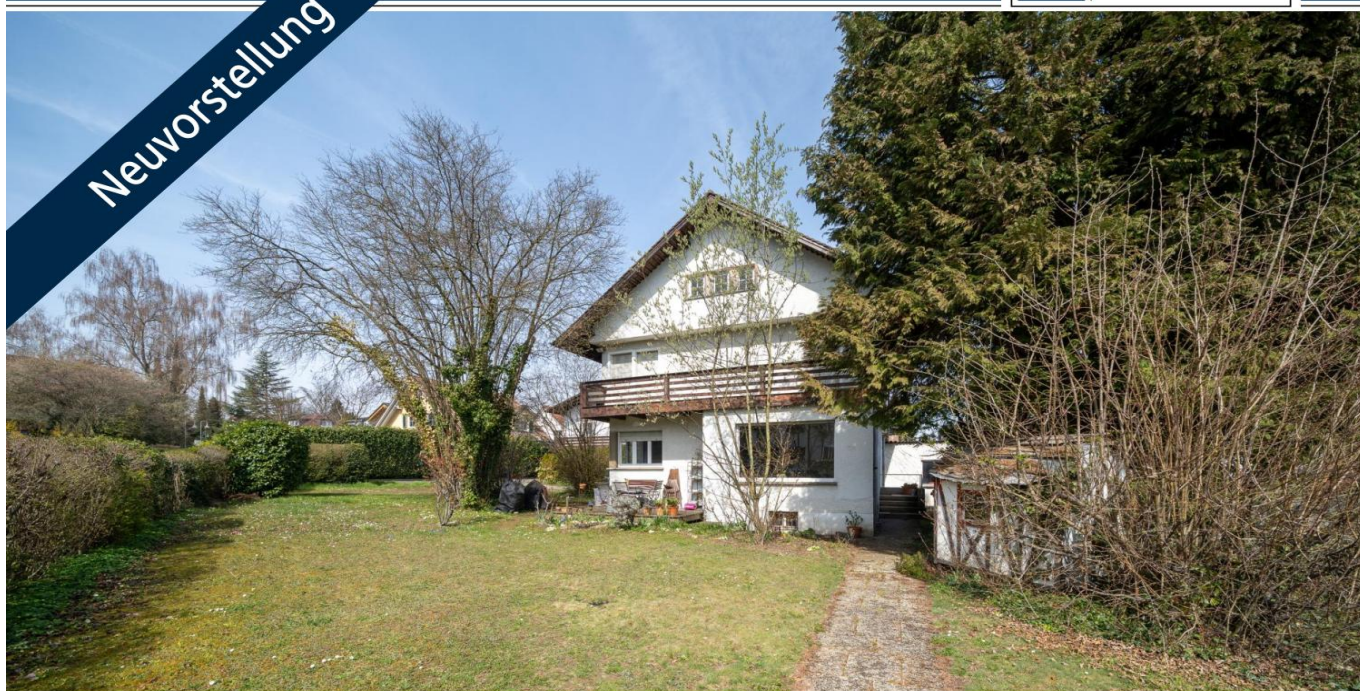


Konstanz

# CHARMANTE WOHNHAUS ZUM WOHLFÜHLEN AUF TRAUMGRUNDSTÜCK IN SEENÄHE

*Codice oggetto: 26031025*

Neuvorstellung



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 532 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz**

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

Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26031025	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Superficie netta	ca. 124 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1934		

Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	460.33 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.03.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1934

Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz

## La proprietà



Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz

## La proprietà



Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz

## La proprietà



Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz

## La proprietà



Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz

## La proprietà



Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz

## La proprietà



Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz

## La proprietà



Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz

## La proprietà



Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz

## La proprietà



Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz

## La proprietà



Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz

## La proprietà



**Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 26031025 - 78464 Konstanz**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26031025 - 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: 26031025 - 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](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)