Konstanz / Staad

Familienglück am See – Gepflegtes Reihenmittelhaus in Konstanz-Staad

Objektnummer: 26031038



KAUFPREIS: 829.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 187 m²

Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Auf einen Blick

Objektnummer	26031038
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage, 40000 EUR (Miete)

Kaufpreis	829.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	194 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Die Immobilie





Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Die Immobilie





Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Die Immobilie

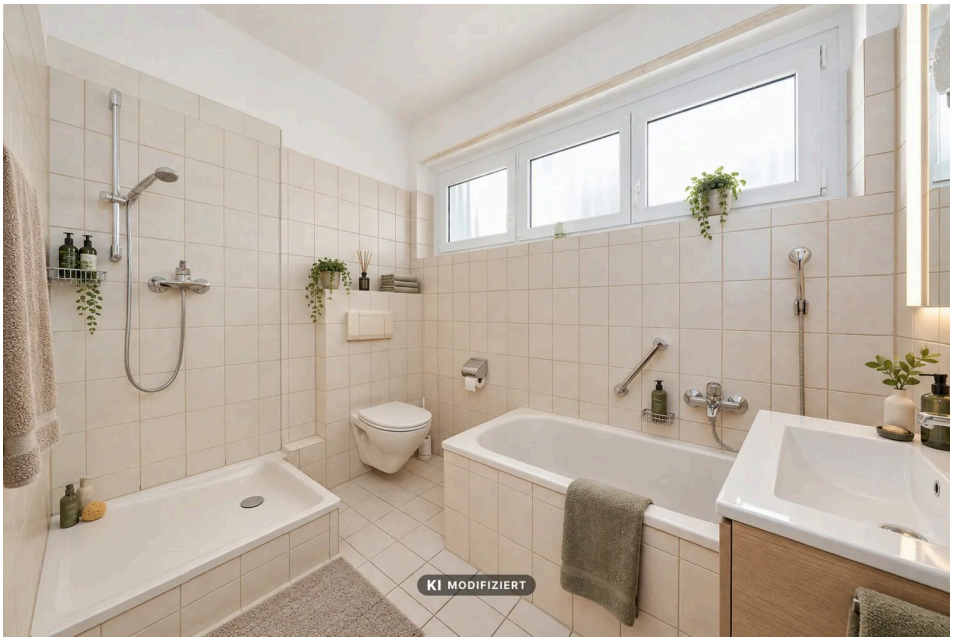




Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Die Immobilie

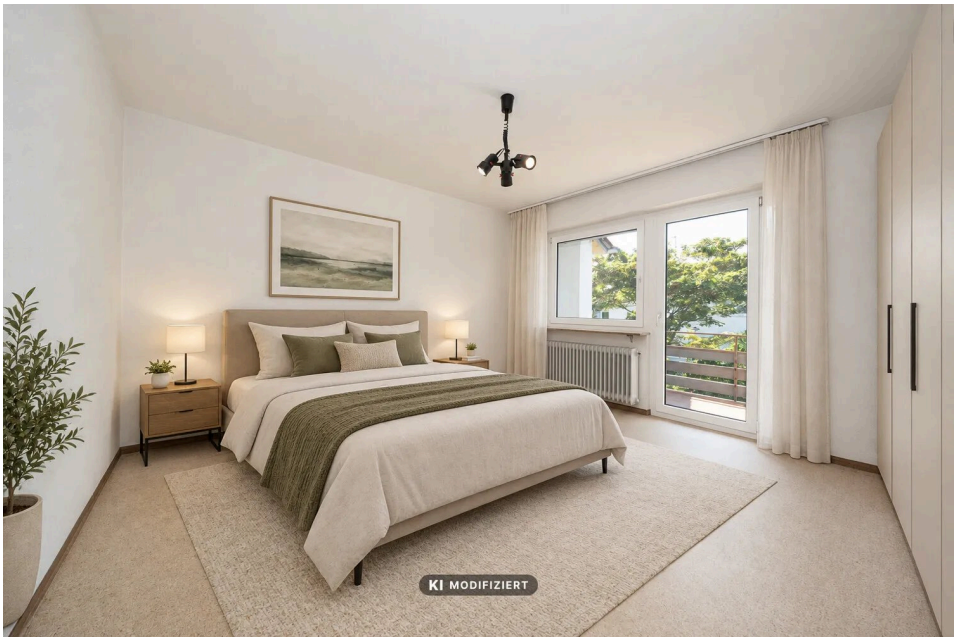




Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Die Immobilie

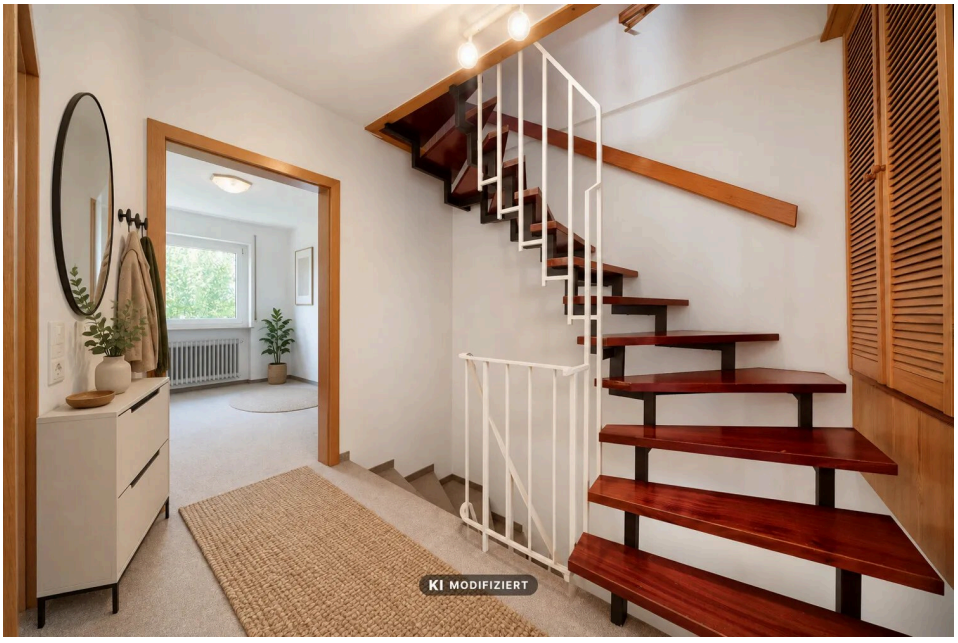




Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Die Immobilie





Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Die Immobilie





Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Die Immobilie





Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Die Immobilie





Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

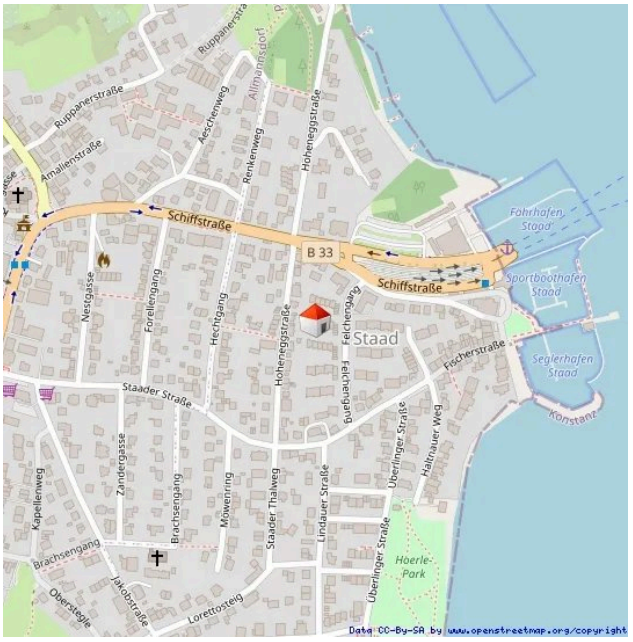
Die Immobilie





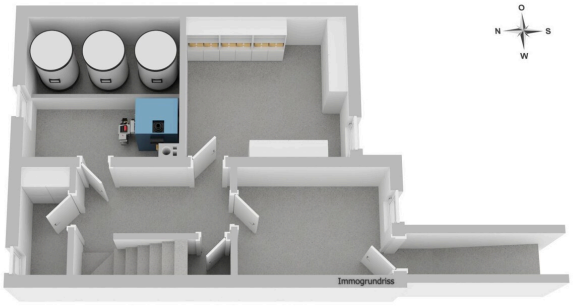
Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Die Immobilie



Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Ein erster Eindruck

Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Potenzial am Bodensee

In einer der gefragtesten Wohnlagen vor den Toren von Konstanz erwartet Sie dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1972 – ein Zuhause mit viel Platz, einem eigenen Garten und zahlreichen Möglichkeiten, die eigenen Wohnideen zu verwirklichen. Die außergewöhnlich ruhige Lage, die unmittelbare Nähe zum Bodensee und zur Autofähre sowie die schnelle Erreichbarkeit der Konstanzer Innenstadt machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Familien, die naturnahes Wohnen und eine gute Anbindung miteinander verbinden möchten.

Auf rund 120 m² Wohnfläche verteilen sich sechs gut geschnittene Zimmer. Damit bietet das Haus ausreichend Raum für die ganze Familie und zugleich flexible Möglichkeiten für Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder einen eigenen Rückzugsort für jedes Familienmitglied. Die durchdachte Raumaufteilung schafft beste Voraussetzungen für ein komfortables Familienleben und lässt gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltung.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten. Als private grüne Oase bietet er viel Platz zum Spielen, Toben, Gärtnern und Entspannen. Ob Frühstück im Freien, gemütliche Familienabende auf der Terrasse oder ein geschützter Spielbereich für die Kinder – hier lässt sich das Familienleben wunderbar nach draußen erweitern. Der Garten bietet zudem die Möglichkeit, den Außenbereich ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Auch das 1985 ausgebaute Dachgeschoss bietet besonderes Potenzial. Bereits heute eröffnet sich von hier aus ein kleiner Blick auf den Bodensee. Durch den möglichen Einbau einer Gaube könnte dieser Ausblick noch eindrucksvoller werden und gleichzeitig zusätzlicher, hochwertiger Wohnraum entstehen – beispielsweise als großzügiger Rückzugsort für Eltern, Jugendzimmer oder vielseitig nutzbarer Familienbereich.

Die Immobilie ist Teil einer kleinen und gepflegten Reihenhausanlage mit lediglich fünf Häusern. Das überschaubare Wohnumfeld schafft eine angenehme, familiäre Atmosphäre und bietet Kindern Raum zum Aufwachsen. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Lage: Der Bodensee, die Autofähre, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Konstanzer Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage, um es Schritt für Schritt an die Bedürfnisse der eigenen Familie anzupassen. Die letzte umfassendere Modernisierung erfolgte im Jahr 2000. Dabei wurden unter anderem die

Fenster erneuert. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus großzügigem Wohnraum, eigenem Garten, ruhiger Lage und der Nähe zum Bodensee. Hier finden Familien einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und gleichzeitig die Vorzüge der Stadt und der Region schnell erreichbar bleiben.

Eine Garage kann für zusätzlich 40.000 € erworben werden und bietet komfortablen Platz für das Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Kinderwagen, Sportausrüstung und vieles mehr.

Dieses Reihenmittelhaus bietet nicht nur ein neues Zuhause, sondern die Möglichkeit, sich langfristig einen ganz persönlichen Lebensmittelpunkt in einer der begehrtesten Regionen am Bodensee zu schaffen. Mit einer zeitgemäßen Modernisierung lässt sich aus dem bestehenden Haus ein individuelles und familiengerechtes Zuhause mit viel Charakter und Entwicklungspotenzial gestalten.

Bitte beachten Sie, dass wir die Räume virtuell eingerichtet haben.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Ausstattung und Details

- Voll unterkellert
- EG: Gäste WC, Küche, Wohn - Esszimmer, Terrasse mit Zugang zum Garten
- OG: 3 Zimmer, Bad mit Badewanne und Dusche, Balkon mit Seesicht
- DG: 1 Zimmer, Bad mit Dusche
- Separate Garage € 40.000.-

Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Alles zum Standort

Konstanz präsentiert sich als eine lebendige Universitätsstadt mit einer exzellenten Infrastruktur, die sowohl wirtschaftliche Stabilität als auch eine hohe Lebensqualität vereint. Die Stadt besticht durch ihre attraktive Lage am Bodensee, die Nähe zur Schweizer Grenze sowie ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot. Besonders Familien profitieren hier von einem sicheren und ruhigen Umfeld, das durch eine junge, akademisch geprägte Bevölkerung und eine dynamische Entwicklung geprägt ist. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nachhaltige Stadtentwicklung garantieren eine zukunftsorientierte und wertbeständige Wohnlage.

Im Stadtteil 78464 Konstanz mit den Quartieren Staad, Allmannsdorf, Litzelstetten und Petershausen finden Familien ein besonders einladendes Wohnumfeld vor. Die Wohngebiete zeichnen sich durch ihre familienfreundliche Atmosphäre, hohe Sicherheit und ein überdurchschnittliches Einkommensniveau aus. Hier verbinden sich Ruhe und Gemeinschaftssinn mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und einer naturnahen Umgebung, die Raum für Erholung und gemeinsames Erleben bietet. Die Nähe zu renommierten Schulen und Kindergärten sowie zu vielfältigen Erholungsflächen macht diesen Stadtteil zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen legen.

Für Familien bietet die Umgebung ein umfassendes Bildungsangebot, das von gut erreichbaren Grundschulen wie der Grundschule Allmannsdorf, die in nur etwa 6 Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu weiterführenden Schulen und der Universität Konstanz reicht. Kindergärten wie der KiGa St. Georg und das Kinderhaus St. Georg sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders angenehm gestaltet. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe sichergestellt, darunter mehrere Praxen in etwa 6 bis 7 Minuten Fußweg sowie das Klinikum Konstanz, das in rund 23 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für die Freizeitgestaltung laden der William-Graf-Platz und der Hoerle-Park, beide nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, zu entspannten Stunden im Grünen ein. Vielfältige Sport- und Spielplätze in der Nachbarschaft fördern zudem eine aktive und gesunde Lebensweise der gesamten Familie. Kulinarisch verwöhnt die nahegelegene Gastronomie mit charmanten Restaurants und Cafés wie dem Gasthof zur Traube, der in nur 3 Minuten zu Fuß erreichbar ist, und lädt zu genussvollen Momenten ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Busstation Staad / Autofähre, die in 3 Minuten zu Fuß erreichbar ist, optimal gewährleistet und ermöglicht eine bequeme Mobilität für die ganze Familie.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein sicheres, komfortables und erfülltes Familienleben in einer der begehrtesten Wohnregionen Konstanz'. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem sie gemeinsam wachsen und die Zukunft gestalten können.

Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26031038 - 78464 Konstanz / Staad

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raphaela Hübner

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz
Tel.: +49 7531 - 80 40 870
E-Mail: konstanz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com