Konstanz

„Lichtdurchflutetes Dachgeschoss mit Charme und Panoramablick über Konstanz“

Objektnummer: 26031048



KAUFPREIS: 719.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26031048 - 78462 Konstanz

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

Objektnummer: 26031048 - 78462 Konstanz

Auf einen Blick

Objektnummer	26031048
Wohnfläche	ca. 115 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	719.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26031048 - 78462 Konstanz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26031048 - 78462 Konstanz

Die Immobilie

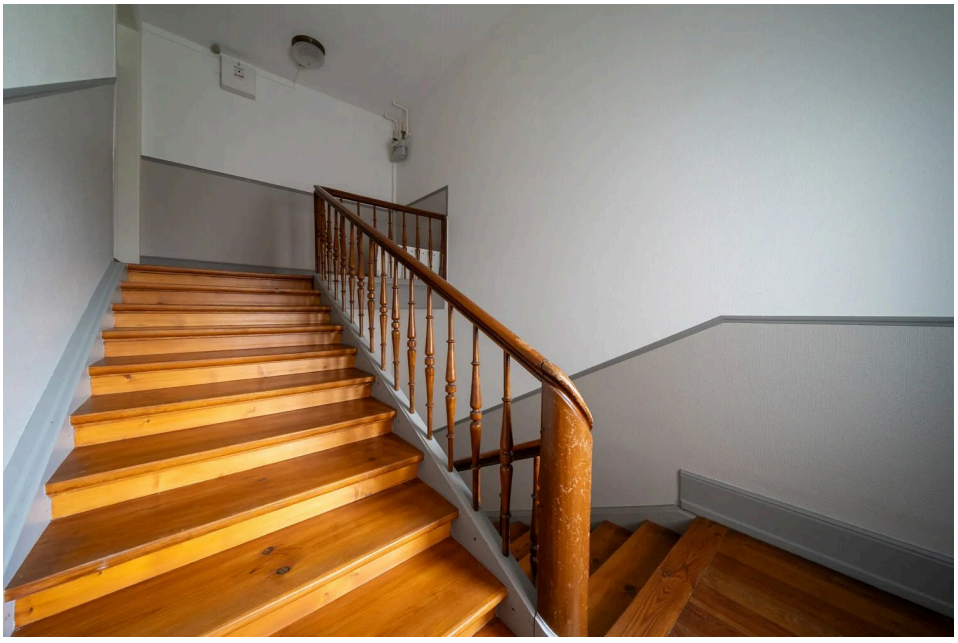




Objektnummer: 26031048 - 78462 Konstanz

Die Immobilie





Objektnummer: 26031048 - 78462 Konstanz

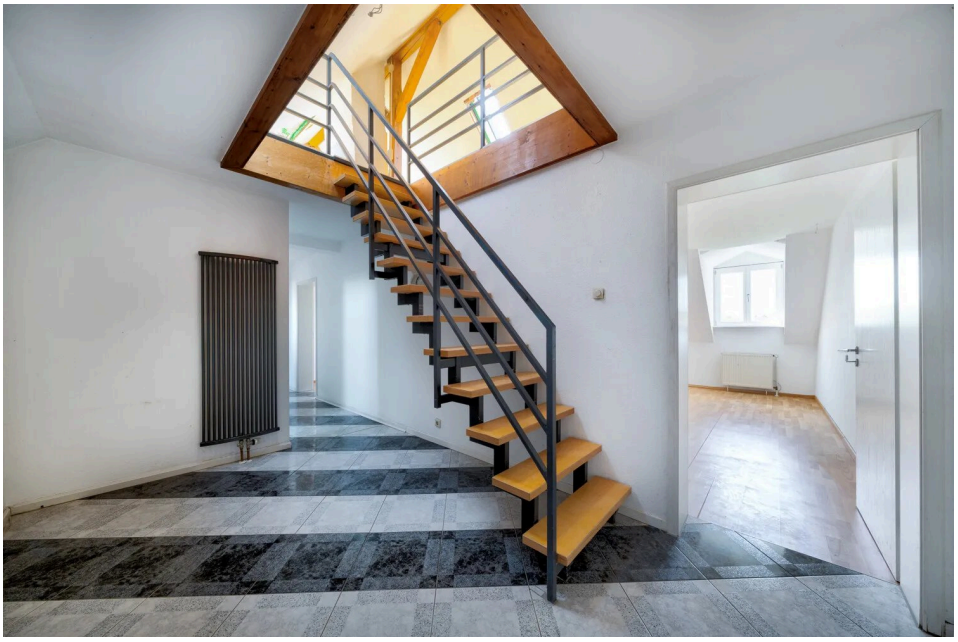
Die Immobilie

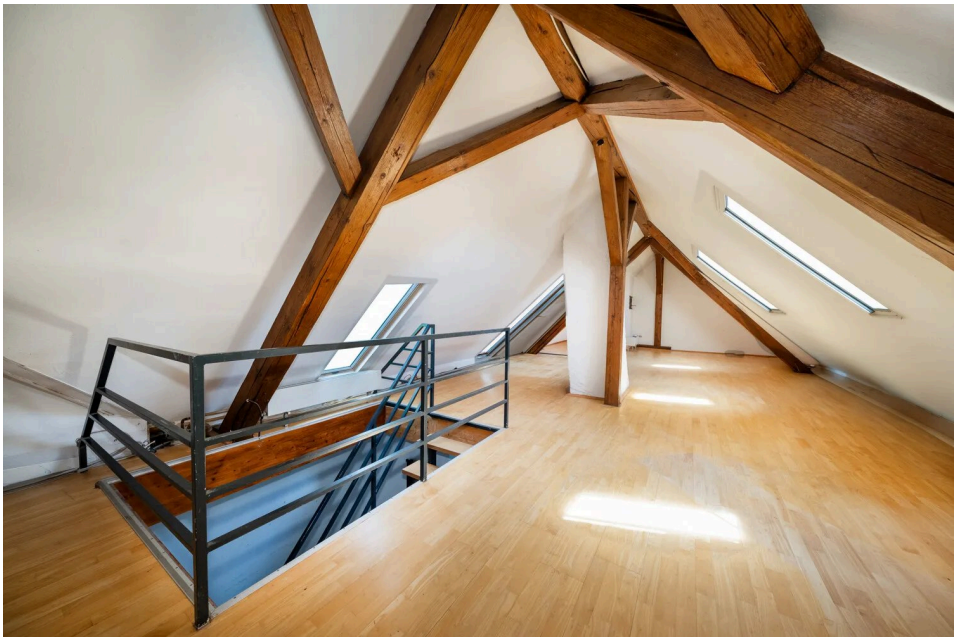




Objektnummer: 26031048 - 78462 Konstanz

Die Immobilie





Objektnummer: 26031048 - 78462 Konstanz

Die Immobilie





Objektnummer: 26031048 - 78462 Konstanz

Die Immobilie



Objektnummer: 26031048 - 78462 Konstanz

Ein erster Eindruck

Im beliebten Konstanzer Paradiesviertel präsentiert sich diese großzügige Maisonette-Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 115 m² im vierten Obergeschoss eines sanierten Altbaus aus dem Baujahr 1900. Bad und Küche sind bereits zurückgebaut für eigene Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und die Gallerie die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Sie eignet sich sowohl für Singles, Paare als auch für Familien, die Wert auf ein urbanes Umfeld und gehobenes Wohnen legen. Neben dem großzügigen Grundriss ist die Wohnung als Maisonette ausgeführt, was ein besonderes Raumgefühl schafft. Besonders hervorzuheben ist die beeindruckende Raumhöhe mit offenen Sichtbalken im Dachgeschoss, welche dem Wohnbereich ein modernes und zugleich gemütliches Ambiente verleihen.

Die Dachkonstruktion wurde neu gedämmt und eingedeckt, sodass ein angenehmes Wohnklima auch an warmen Tagen gewährleistet ist. Neue Dachfenster wurden ebenfalls eingebaut. Die Heizung erfolgt über eine Etagenheizung und sorgt gemeinsam mit der soliden Gebäudesubstanz für eine zuverlässige Wärmeversorgung.

Der neu angelegte Balkon ist ein echtes Highlight dieser Wohnung. Von hier aus genießen Sie eine weitreichende Aussicht über die Dächer von Konstanz bis hin zum Münster und der Altstadt. Die offene Gestaltung und die großen Fensterfronten im Dachgeschoss sorgen zusätzlich für einen außergewöhnlichen Lichteinfall und einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Wohnen in dieser Dachgeschosswohnung bedeutet, von einem exklusiven Blick über das Stadtviertel zu profitieren. Der Zugang erfolgt über das gepflegte, von original erhaltenem Holz dominierte Treppenhaus, wobei kein Aufzug vorhanden ist, was zur Authentizität des Altbaus beiträgt.

Im Inneren überzeugt die Wohnung durch helle Wände und moderne Beleuchtungselemente. In den Wohn- und Schlafzimmern findet sich einheitlicher heller Bodenbelag, der die Großzügigkeit der Räume zusätzlich betont. Die Maisonette-Ebene, die über eine elegante, offene Holztreppe erschlossen wird, schafft ein luftiges Wohngefühl und setzt architektonisch interessante Akzente.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung ein einzigartiges Zuhause für Menschen, die urban und modern wohnen möchten, zugleich aber Wert auf den Charme eines sanierten Altbaus legen. Die ausgezeichnete Lage im Paradiesviertel, der gelungene Mix aus historischer Architektur und modernen Elementen sowie die flexible Raumgestaltung machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option in Konstanz.

Nutzen Sie die Möglichkeit, dieses besondere Angebot näher kennenzulernen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26031048 - 78462 Konstanz

Alles zum Standort

Konstanz präsentiert sich als wirtschaftlich stabile und dynamische Universitäts- und Grenzstadt mit rund 86.900 Einwohnern, die durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und ihr attraktives demografisches Profil überzeugt. Die Stadt profitiert von einer starken internationalen und studentischen Präsenz sowie einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur mit Schwerpunkten in Bildung, Gesundheit, Hightech und Dienstleistungen. Diese Faktoren schaffen eine nachhaltige und stabile Nachfrage am Immobilienmarkt, die durch begrenzte Flächenverfügbarkeit und eine hohe Dichte zusätzlich gestützt wird. Die grenzüberschreitende Anbindung an die Schweiz und die Rolle als Innovationsstandort unterstreichen das langfristige Wertsteigerungspotenzial für Kapitalanlagen in Konstanz.

Im Herzen der Stadt eröffnet sich ein Umfeld, das durch seine hervorragende Anbindung und vielfältige Infrastruktur besticht. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten, darunter der Bahnhof Konstanz in nur etwa elf Minuten Fußweg, sowie mehrere gut erreichbare Buslinien gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit. Die Anbindung an die Autobahn ist ebenfalls in kurzer Distanz vorhanden, was die Mobilität für Mieter und Nutzer zusätzlich erhöht. Dieses urbane Umfeld schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige und wertstabile Immobilieninvestition.

Das Angebot an hochwertigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe ist vielfältig und unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Im Bildungsbereich profitieren Bewohner von renommierten Schulen und Hochschulen wie dem Ellenrieder-Gymnasium und der HTWG, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind und eine konstante Nachfrage nach Wohnraum von Studierenden und Akademikern generieren. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Apotheken und das nahegelegene Klinikum Konstanz hervorragend gewährleistet, was die Standortqualität zusätzlich erhöht. Für die Freizeitgestaltung und Naherholung sorgen vielfältige Sportmöglichkeiten, Parks und kulturelle Einrichtungen wie das Theater Konstanz, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch ein breites Spektrum an Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten, die das urbane Leben bereichern und die Attraktivität für anspruchsvolle Mieter steigern.

Für Investoren bietet dieser Standort in Konstanz ein äußerst solides und nachfrageorientiertes Marktumfeld mit defensivem Wertsteigerungspotenzial. Die Kombination aus wirtschaftlicher Diversifikation, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität schafft eine stabile Basis für nachhaltige Kapitalanlagen. Die begrenzte Neubauaktivität und die kontinuierlich hohe Nachfrage sichern niedrige Leerstände und attraktive Mietrenditen, wodurch sich diese Lage als besonders zukunftssichere Investitionsmöglichkeit präsentiert.

Objektnummer: 26031048 - 78462 Konstanz

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: 26031048 - 78462 Konstanz

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