Konstanz

Exklusive Maisonette-Wohnung in kernsanierter Gründerzeitvilla mit klimaneutralem Energiekonzept

Objektnummer: 26031058



KAUFPREIS: 729.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m^2 • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26031058 - 78464 Konstanz

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

Objektnummer: 26031058 - 78464 Konstanz

Auf einen Blick

Objektnummer	26031058
Wohnfläche	ca. 83 m²
Etage	2
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1897
Stellplatz	1 x Freiplatz, 25000 EUR (Miete)

Kaufpreis	729.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26031058 - 78464 Konstanz

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Elektro	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26031058 - 78464 Konstanz

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: 26031058 - 78464 Konstanz

Ein erster Eindruck

Architektur. Geschichte. Nachhaltigkeit.
Ein außergewöhnliches Zuhause im Herzen von Konstanz

Im Herzen von Konstanz eröffnet sich eine Wohnmöglichkeit von besonderer Seltenheit: eine außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette in einer aufwendig kernsanierten, denkmalgeschützten Gründerzeitvilla aus dem Jahr 1897.
Mit ihren markanten Türmchen und ihrer charakteristischen Architektur ist die Villa ein eindrucksvolles Zeugnis der Konstanzer Gründerzeit. Ihre historische Substanz wurde mit großer Sorgfalt bewahrt und zugleich mit einem modernen, zukunftsorientierten Sanierungs- und Energiekonzept verbunden.
Historische Architektur – zeitgemäß interpretiert
Der besondere Charakter des historischen Dachgeschosses wurde erhalten und zugleich auf heutigen Wohnkomfort ausgerichtet. Der Dachbereich wurde saniert und neu gedeckt mit nachhaltigen Holzfaserdämmstoffen energetisch ertüchtigt. Auch die Geschossdecken wurden saniert und hinsichtlich des Schallschutzes optimiert.
So verbindet die Maisonette den besonderen Charme historischer Dacharchitektur mit zeitgemäßer Behaglichkeit - Nachhaltigkeit mit System.
Besonders bemerkenswert ist das Energiekonzept der Villa. Die Eigentümer haben bei der Sanierung bewusst auf eine möglichst nachhaltige und klimaneutrale Energieversorgung gesetzt.
Zum Gesamtkonzept gehören:

Photovoltaikanlage mit rund 12 kWp
Batteriespeicher mit rund 15 kWh
Solarthermie zur Warmwasserbereitung
moderne Infrarotheizungen
Luft-Luft-Wärmepumpen zur Beheizung und Kühlung
nachhaltige Holzfaserdämmung im Dachbereich

Gerade für das Wohnen unter dem Dach bietet diese Kombination besonderen Komfort: angenehm kühle Temperaturen im Sommer und eine effiziente Wärmeversorgung in der Übergangszeit und im Winter.

Über die außergewöhnliche Sanierung und das Energiekonzept berichtete der SÜDKURIER am 15. August 2026 ausführlich.
Eine Villa mit Geschichte

Die Villa ist nicht nur architektonisch außergewöhnlich, sondern zugleich ein Stück Konstanzer Stadtgeschichte. Seit ihrer Errichtung im Jahr 1897 hat das Gebäude unterschiedliche Epochen und Nutzungen erlebt.

Heute beginnt für die historische Villa ein neues Kapitel: Die denkmalgeschützte Architektur wurde bewahrt und mit moderner Technologie für die Zukunft weiterentwickelt.
Ein Zuhause mit Charakter

Die Verbindung aus Gründerzeitarchitektur, hochwertiger Kernsanierung, außergewöhnlichem Dachgeschosscharakter und einem konsequent durchdachten Energiekonzept macht diese Maisonette zu einer ausgesprochen seltenen Immobilie im Herzen von Konstanz.

Historische Architektur - Moderner Wohnkomfort - Nachhaltig gedacht.

Energieausweis: Es besteht keine Pflicht, da unter Denkmalschutz stehende Gebäude keine Ausweispflicht haben.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung teilweise virtuell eingerichtet wurde, um Ihnen einen stimmungsvollen Eindruck von den Räumlichkeiten und deren Gestaltungsmöglichkeiten zu vermitteln.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsbereit und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich zu präsentieren und Sie bei einer Besichtigung von seinem besonderen Charme zu überzeugen.

Objektnummer: 26031058 - 78464 Konstanz

Ausstattung und Details

- ca. 83 m² Wohnfläche
- 2 Bäder mit je einem WC
- Neue, raffiniert illuminierte Einbauküche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Parkett und Fliesenböden
- Flur
- Balkon
- Kellerabteil
- Abstellplatz PKW (€ 25.000.- extra)
- Fahrradcarport anteilig
- Süd-West-Ausrichtung
- Split-Klimageräte
- Infrarot-Wandheizkörper
- Möglichkeit für Kamin-/Ofenanschluss

Objektnummer: 26031058 - 78464 Konstanz

Alles zum Standort

Leben inmitten von Konstanz

Diese wunderschöne 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.

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.

Wer hier lebt, benötigt für viele Wege kein Auto.

Und wer nach Hause kommt, kehrt in eine Villa zurück, die Geschichte und Gegenwart auf besondere Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 26031058 - 78464 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: 26031058 - 78464 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