Konstanz

Seenahe, sonnige und großzügige Maisonettewohnung mit Seesicht sowie großem Balkon und Loggia.

Objektnummer: 26031073



KAUFPREIS: 1.498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26031073 - 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: 26031073 - 78464 Konstanz

Auf einen Blick

Objektnummer	26031073
Wohnfläche	ca. 139 m²
Etage	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage, 30000 EUR (Miete)

Kaufpreis	1.498.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26031073 - 78464 Konstanz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	113 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.01.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26031073 - 78464 Konstanz

Die Immobilie





Objektnummer: 26031073 - 78464 Konstanz

Die Immobilie





Objektnummer: 26031073 - 78464 Konstanz

Die Immobilie





Objektnummer: 26031073 - 78464 Konstanz

Die Immobilie





Objektnummer: 26031073 - 78464 Konstanz

Die Immobilie

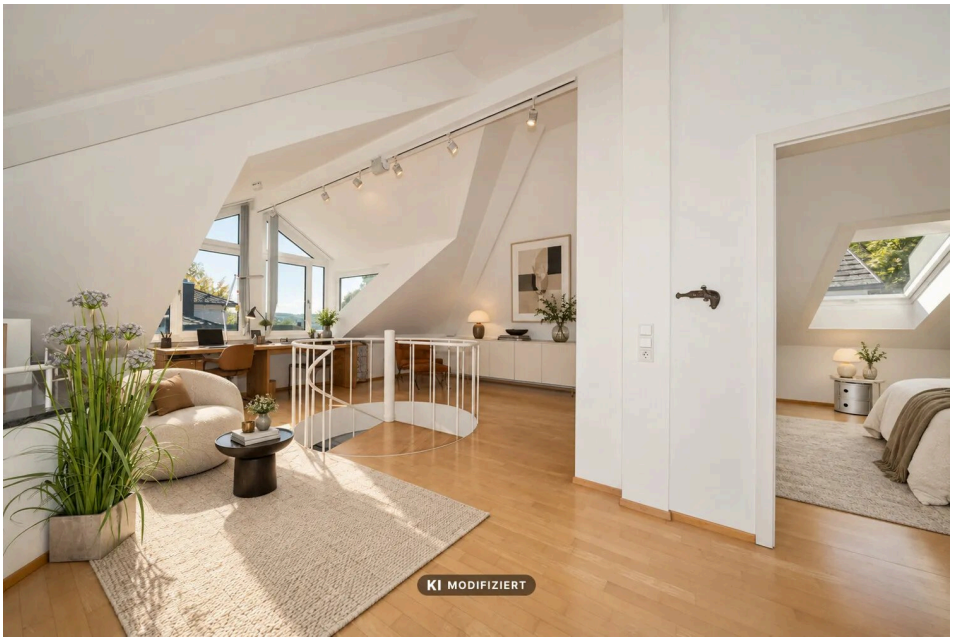




Objektnummer: 26031073 - 78464 Konstanz

Die Immobilie





Objektnummer: 26031073 - 78464 Konstanz

Die Immobilie





Objektnummer: 26031073 - 78464 Konstanz

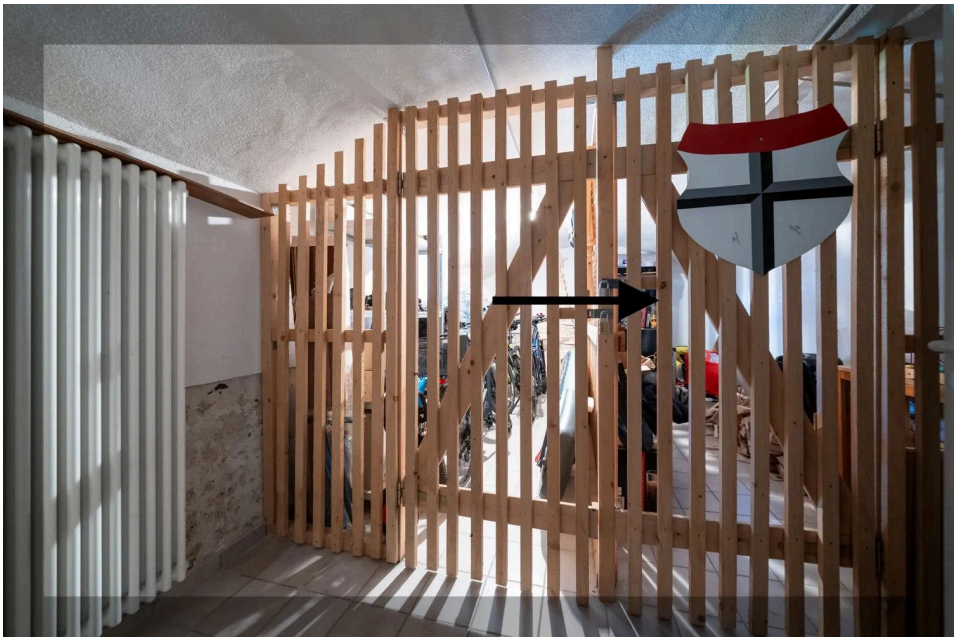
Die Immobilie





Objektnummer: 26031073 - 78464 Konstanz

Die Immobilie





Objektnummer: 26031073 - 78464 Konstanz

Die Immobilie



Objektnummer: 26031073 - 78464 Konstanz

Grundrisse



LEGENDE

01 Flur - 8,00 m²
02 Gästezimmer - 14,88 m²
03 Bad - 5,00 m²
04 Gäste-WC - 3,30 m²
05 Esszimmer - 14,40 m²
06 Wohnen - 28,00 m²
07 Küche - 7,00 m²
08 Balkon ½ - 9,65 m²



LEGENDE

01 Galerie - 13,50 m²
02 Arbeiten - 17,50 m²
03 Schlafzimmer - 24,00 m²
04 Bad - 9,90 m²
05 Abstellraum - 5,70 m²
06 Loggia - 4,40 m²
07 Luftraum

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: 26031073 - 78464 Konstanz

Ein erster Eindruck

Wohnen mit Weitblick
Großzügigkeit auf zwei Ebenen, lichtdurchflutete Räume und ein herrlicher Blick auf den Bodensee – diese besondere Maisonettewohnung vereint individuelles Wohnen mit einem Lebensgefühl, das jeden Tag aufs Neue begeistert.
Nur etwa 80 Meter vom Bodensee entfernt erwartet Sie diese außergewöhnliche Maisonettewohnung mit rund 139 m² Wohnfläche. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1992 mit lediglich zehn Wohneinheiten und überzeugt durch ihre individuelle Architektur, ein großzügiges Raumgefühl und reizvolle Ausblicke. Sowohl von der Tiefgarage als auch vom Hauseingang aus gelangen Sie bequem mit dem Personenaufzug direkt in das 2. Obergeschoss.. Bereits beim Betreten der Wohnung entfaltet sich die einladende Atmosphäre dieses besonderen Zuhauses. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein, während helles Parkett und die Fußbodenheizung ein behagliches Ambiente schaffen.
Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsame Kochabende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.
Ein Gästezimmer mit eigenem Bad eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird diese Wohnebene durch ein separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss sowie einen einladenden Flurbereich.
Ein besonderes Plus ist der großzügige Balkon mit Südostausrichtung. Hier genießen Sie bereits am Morgen die Sonne, starten entspannt in den Tag und lassen den Alltag bei einem Frühstück im Freien oder einer ruhigen Auszeit hinter sich.
Über eine elegante Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Die offene Galerie schafft eine reizvolle Verbindung zwischen den beiden Ebenen und unterstreicht die luftige, individuelle Architektur.
Unter der Dachschräge befindet sich das Schlafzimmer, das einen behaglichen Rückzugsort bietet. Das großzügige Badezimmer mit Badewanne und Glasdusche lädt zu entspannten Wohlfühlmomenten ein. Ein weiteres Zimmer eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als stilvolles Arbeitszimmer, kreativer Rückzugsort oder persönlicher Musikraum. Ein praktischer Abstellraum sowie eine gemütliche Loggia, die zum Verweilen einlädt, runden das attraktive Raumangebot harmonisch ab.
Das besondere Highlight dieser Ebene ist der wunderschöne Blick auf den Bodensee – ein Ausblick, der die besondere Lage der Wohnung eindrucksvoll erlebbar macht.
Die Wohnung wurde von den Eigentümern in den Jahren 2011/2012 umfassend renoviert. In nahezu allen Räumen der Wohnung sorgen hochwertige, maßgefertigte Einbauschränke vom Schreiner für großzügigen Stauraum. Dabei nutzen sie auch die teilweise vorhandenen Dachschrägen optimal aus und verbinden durchdachte Funktionalität mit einer harmonischen, hochwertigen Optik.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten und ergänzen das attraktive Gesamtangebot.
Die Nähe zum See, die lichtdurchfluteten Räume und die besondere Aufteilung über zwei Ebenen schaffen ein Wohnambiente mit eigenständigem Charakter.
Ob als stilvolles Zuhause für Paare oder als Rückzugsort für Menschen, die das besondere Lebensgefühl der Bodenseeregion zu schätzen wissen – diese außergewöhnliche Wohnung vereint Wohnkomfort, Exklusivität und die einzigartige Nähe zum See. Die Bilder sind kaum bearbeitet und entsprechen dem sehr gepflegtem und einwandfreiem Zustand der Wohnung.
Lassen Sie sich von dieser besonderen Wohnung und ihrem einzigartigen Wohngefühl begeistern. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 26031073 - 78464 Konstanz

Ausstattung und Details

Unterer Wohnbereich:
Flur
Gästezimmer mit eigenem Bad und Dusche
Separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
Großzügiges Wohn- und Esszimmer
Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten wie z. Bsp. Induktionskochfeld
Großer, sonniger Balkon mit Südostausrichtung
Oberer Wohnbereich:
Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer
Badezimmer mit Badewanne und Dusche
Offene Galerie
Wohn- Arbeitszimmer
Loggia mit Ostausrichtung
Praktischer Abstellraum
Weitere Ausstattungsmerkmale
Separater Kellerraum
Gemeinschaftlicher Fahrradraum
Gemeinschaftlicher Waschraum
Außenstellplatz für einen Pkw
Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen (Kaufpreis: 30.000 €)
Komfort und Wohnqualität
Ca. 139 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
Massangefertigte Einbauschränke in fast allen Räumen der Wohnung
Fußbodenheizung
Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer
Helles Parkett
Elegante Wendeltreppe
Zwei attraktive Außenbereiche
Personenaufzug sowohl von der Tiefgarage als auch vom Eingangsbereich zu der Wohnung

Objektnummer: 26031073 - 78464 Konstanz

Alles zum Standort

Die Lage – nur 80 Meter vom Bodensee entfernt

Die Wohnung befindet sich im beliebten Konstanzer Stadtteil Petershausen-Ost. Die Lage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit der besonderen Lebensqualität der Bodenseeregion. Der Bodensee und die Uferbereiche laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden am Wasser ein. Dank dieser einzigartigen Lage genießen Sie nicht nur einen wunderschönen Blick auf den See, sondern können auch jederzeit ein erfrischendes Bad im klaren Bodenseewasser nehmen. Durch die geringe Entfernung von nur ca. 80 Metern zum See wird das morgendliche Schwimmen hier zu einem ganz besonderen Alltagsluxus.

Auch die Konstanzer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist in nur 10-15 Minuten fußläufig erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine komfortable Mobilität im Alltag.

Die Kombination aus großzügigem Wohnen, einer attraktiven Wohnlage und der Nähe zum Bodensee macht diese Maisonettewohnung zu einem besonderen Zuhause für alle, die das Leben in Konstanz und die Vorzüge der See- und Stadtnähe gleichermaßen schätzen.

Objektnummer: 26031073 - 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: 26031073 - 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