

Konstanz

# Helle 1,5 - Zimmer Wohnung mit großer Küche und Tageslichtbad

Objektnummer: 25031007



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

KAUFPREIS: 210.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 45,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 25031007 - 78467 Konstanz

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

Objektnummer: 25031007 - 78467 Konstanz

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25031007                 |
| Wohnfläche   | ca. 45,71 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 1.5                      |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1958                     |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 210.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |

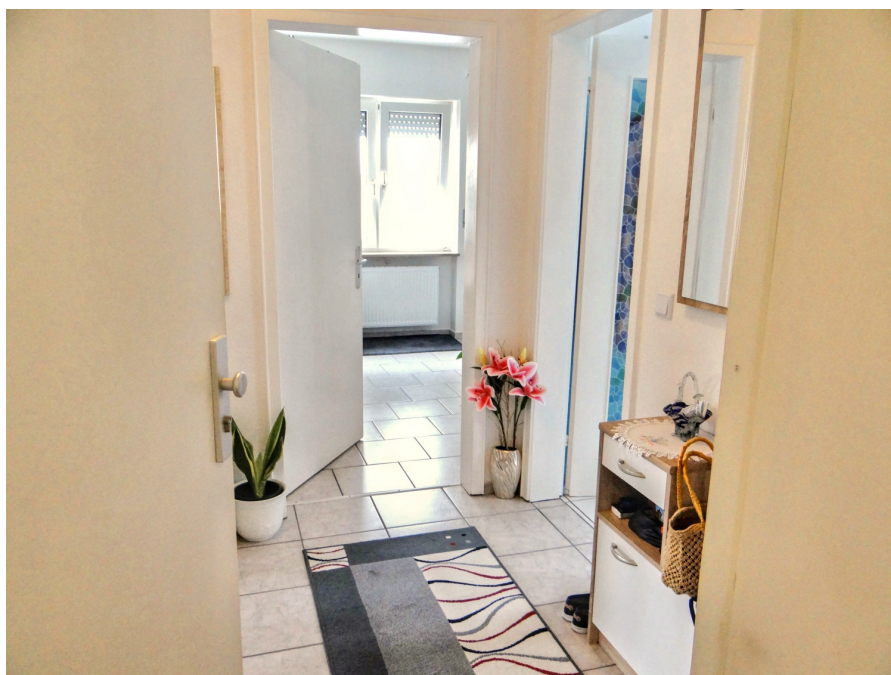
Objektnummer: 25031007 - 78467 Konstanz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 246.30 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 11.09.2034     | Energie-Effizienzklasse     | G                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1958              |

Objektnummer: 25031007 - 78467 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031007 - 78467 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031007 - 78467 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031007 - 78467 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031007 - 78467 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031007 - 78467 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031007 - 78467 Konstanz

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Flur - 3,91 m<sup>2</sup>
- 02 Bad/WC - 5,20 m<sup>2</sup>
- 03 Küche - 13,25 m<sup>2</sup>
- 04 Wohn-/Schlafzimmer - 24,76 m<sup>2</sup>



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: 25031007 - 78467 Konstanz

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine sehr helle und gepflegte 1,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1958 erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 46 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare.

Die Wohnung verfügt über einen großen Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Das Herzstück der Wohnung ist der große Wohn - und Schlafbereich, der durch seine Großzügigkeit überzeugt und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Dieses gemütliche Zimmer verfügt über drei Fenster, die für eine helle und einladende Atmosphäre sorgen.

Das Tageslichtbad der Wohnung ist mit einer großen Badewanne ausgestattet, die sowohl im Sommer als auch im Winter eine gemütliche Auszeit vom Alltag garantiert. Besonders hervorzuheben ist der große Kücherraum, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die Küche nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die großzügige Raumaufteilung lässt Platz für einen gemütlichen Essbereich, der zu gemeinsamen Mahlzeiten einlädt. Ein geräumiges Kellerabteil rundet unser Angebot ab. Ein praktischer Waschraum befindet sich ebenso in dem Gebäude.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierten Zustand und ist derzeit für eine Kaltmiete von

€ 610.- Euro pro Monat vermietet, was sie auch aus Sicht einer potenziellen Kapitalanlage interessant macht.

Die insgesamt acht Wohneinheiten gewährleisten eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre. Die zentrale Lage ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung an das städtische Leben und alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? So freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme um mit Ihnen einen gemeinsamen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25031007 - 78467 Konstanz

## Ausstattung und Details

- Flur: 3,91 qm
- Wohn - Schlafzimmer: 24,76 qm
- Küchenraum ohne EBK: 13,25 qm
- Tageslichtbad mit Badewanne: 5,20m<sup>2</sup>
- Kellerabteil

Objektnummer: 25031007 - 78467 Konstanz

## Alles zum Standort

Petershausen gilt als ein beliebter Stadtteil in Konstanz mit den meisten Grünflächen und dem höchsten Freizeitwert. Sie sind in wenigen Minuten in der Innenstadt sowie am wunderschönen Bodensee. Beste Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen oder öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig bequem erreichbar.

Vielfältige Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, Anschlüsse an das Bus- und Bahnnetz sowie vielerlei Sportmöglichkeiten sind von der Wohnung aus unmittelbar erreichbar.

Konstanz ist eine Eliteuniversitätsstadt und eine der top Adressen am Bodensee an der Lifestyle mit zahlreichen Sport- und Ausflugsmöglichkeiten verbunden werden kann.

Objektnummer: 25031007 - 78467 Konstanz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 246.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25031007 - 78467 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](mailto:konstanz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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