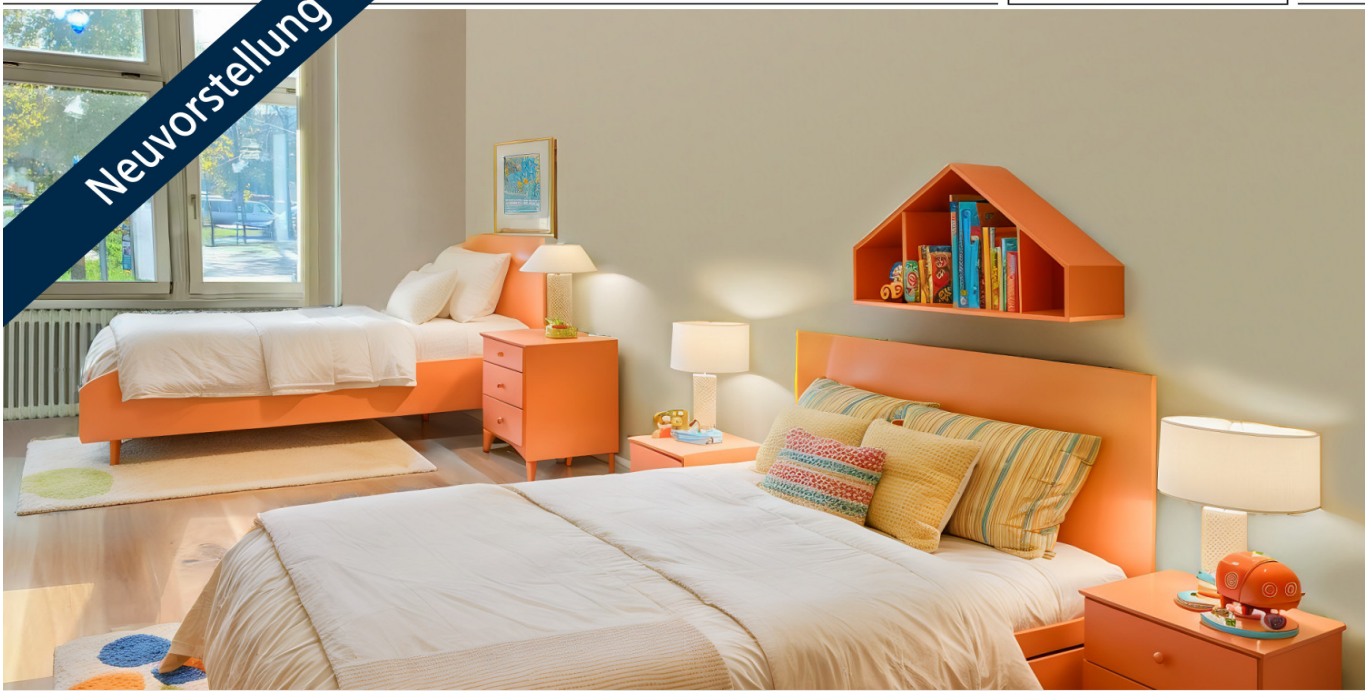


Konstanz

# Sehr große, helle 6 Zimmer - Wohnung im Herzen von Konstanz

Objektnummer: 25031003

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 1.198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 25031003 - 78462 Konstanz

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

Objektnummer: 25031003 - 78462 Konstanz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25031003
Wohnfläche	ca. 196 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1906

Kaufpreis	1.198.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25031003 - 78462 Konstanz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25031003 - 78462 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031003 - 78462 Konstanz

## Die Immobilie



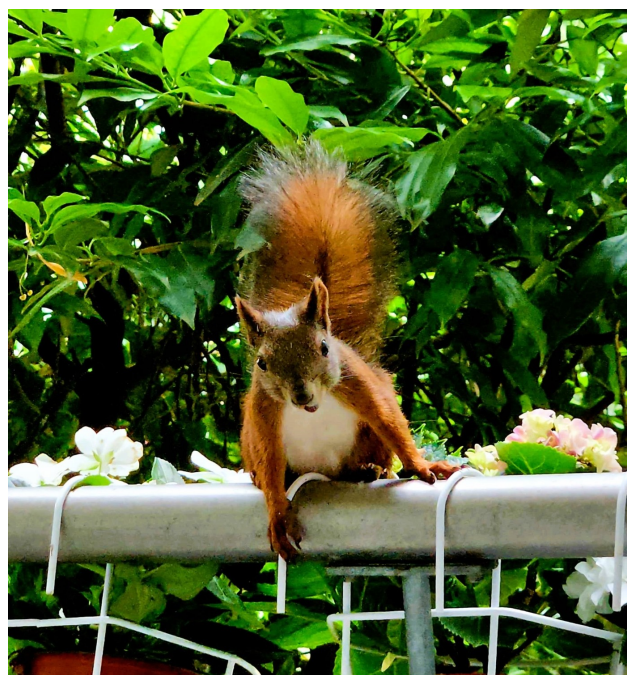
Objektnummer: 25031003 - 78462 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031003 - 78462 Konstanz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25031003 - 78462 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031003 - 78462 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031003 - 78462 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031003 - 78462 Konstanz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031003 - 78462 Konstanz

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Zimmer 1
- 03 Zimmer 2
- 04 Zimmer 3
- 05 Zimmer 4
- 06 Zimmer 5
- 07 Bad
- 08 Teeküche
- 09 Zimmer 6
- 10 WC-Herren
- 11 WC-Damen
- 12 Balkon

Gesamtfläche 196,14 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: 25031003 - 78462 Konstanz

## Ein erster Eindruck

Charmantes Zuhause mit ausreichend Platz in gefragter Lage von Konstanz Zum Verkauf steht eine attraktive Altbauwohnung, die sich im Hochparterre eines denkmalgeschützten Patrizierhauses befindet. Diese ausgewählte Immobilie zeichnet sich durch ihren besonderen Charakter und die gelungene Kombination aus historischem Charme und großzügigem Wohnkomfort aus. Mit ihrer zentralen Lage, bietet sie sowohl potenziellen Kapitalanlegern als auch zukünftigen Bewohnern vielfältige Möglichkeiten. Die Wohnung aus dem Baujahr 1906 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup> und eignet sich optimal für Paare, junge Familien oder aber auch als große WG. Der gelungene Grundriss sorgt für eine ideale Raumaufteilung. Fünf geräumige Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie zwei separate Toiletten und eine große Küche mit angrenzendem Balkon erfüllen die Ansprüche an ein Charmantes Wohnen. Zwei große, geflieste Flure verbinden die Räumlichkeiten miteinander und 5 der 6 Zimmer haben eine Verbindungstüre, wodurch die Immobilie sich auch für gewerbliche Zwecke hervorragend eignet. Der Balkon mit Blick ins Grüne, der direkt an die große, mit Fliesen ausgelegte Küche anschließt, bietet eine angenehme Erweiterung des Wohnraums und wird zu einem attraktiven Platz um Zeit im Freien zu verbringen. Hier können Sie bei Vogelgezwitscher entspannen und idyllische Sommerabende verbringen. Die praktische Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und verfügt über eine Miele Spülmaschine, ein Ceran - Elektroherd, einem Backofen sowie einer Waschmaschine. Alle Elektrogeräte sind funktionstüchtig. Das helle, geflieste Tageslichtbad verfügt über eine Dusche und ein Lavabo. Die hohen Decken unterstreichen den historischen Charakter und schaffen ein angenehm großzügiges Wohngefühl. Im Zuge der Ausstattung sollten Sie beachten, dass die Wohnung aktuell über eine einfache Ausstattungsqualität verfügt und einen neuen Anstrich benötigt. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, die Wohnung nach Ihren individuellen Wünschen umzugestalten. Beheizt wird sie über eine Gas - Zentralheizung, die eine zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet. Zwei große Kellerabteile im UG bieten Ihnen zusätzlich noch viel Platz und Stauraum. Die Lage zeichnet sich durch kurze Wege ins Zentrum aus, sodass Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsverbindungen fußläufig sehr gut zu erreichen sind. Der Bahnhof ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, was die schöne Immobilie auch für Pendler sehr interessant macht. Trotz der zentralen Lage ist das historische Flair des Gebäudes durch den Denkmalschutz bewahrt geblieben, was die Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit für Liebhaber traditioneller Architektur macht. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen diese schöne Wohnung persönlich zu präsentieren. Bitte beachten Sie, dass einige Räume von uns virtuell eingerichtet wurden.

Objektnummer: 25031003 - 78462 Konstanz

## Ausstattung und Details

- 6 geräumige Zimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und Lavabo
- 2 separate Toiletten mit Tageslicht
- Einbauküche mit funktionstüchtigen Elektrogeräten
- Zwei großzügige Flure
- Gemütlicher Balkon
- Zwei große Kellerabteile

Objektnummer: 25031003 - 78462 Konstanz

## Alles zum Standort

In fußläufiger Umgebung dieser charmanten Eigentumswohnung in der Konstanzer Altstadt befinden sich alle wesentlichen Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken und Bäckereien. Kindergärten und Schulen sind nur wenige Minuten entfernt. Die Fachhochschule ist fußläufig in ca. 15. Minuten zu erreichen, zur Universität am Gießberg sind es ca. 3 km. Der Konstanzer Hafen und öffentliche Badeplätze sind in ca. 5-10 min zu Fuß zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV ist perfekt. Der 5er-Bus in richtung Klinikum und Therme hält fast direkt vor dem Haus. Der Bahnhof bzw. der See sind in ca. 9 Min. fußläufig zu erreichen. In Konstanz steht Ihnen ein breites Angebot an kulturellen, sportlichen und sozialen Einrichtungen zur Verfügung. Konstanz dient noch heute als Schlüsselstelle für Industrie und Handel dank seiner außerordentlichen begünstigten Lage im Alpenvorland zwischen Deutschland, Österreich und der Schweiz. Die Grenze zur Schweiz ist von dieser Immobilie ebenso in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.



**Objektnummer: 25031003 - 78462 Konstanz**

## Weitere Informationen

**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: 25031003 - 78462 Konstanz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raphaela Hübner

---

Münsterplatz 5 Konstanz  
E-Mail: [konstanz@von-poll.com](mailto:konstanz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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