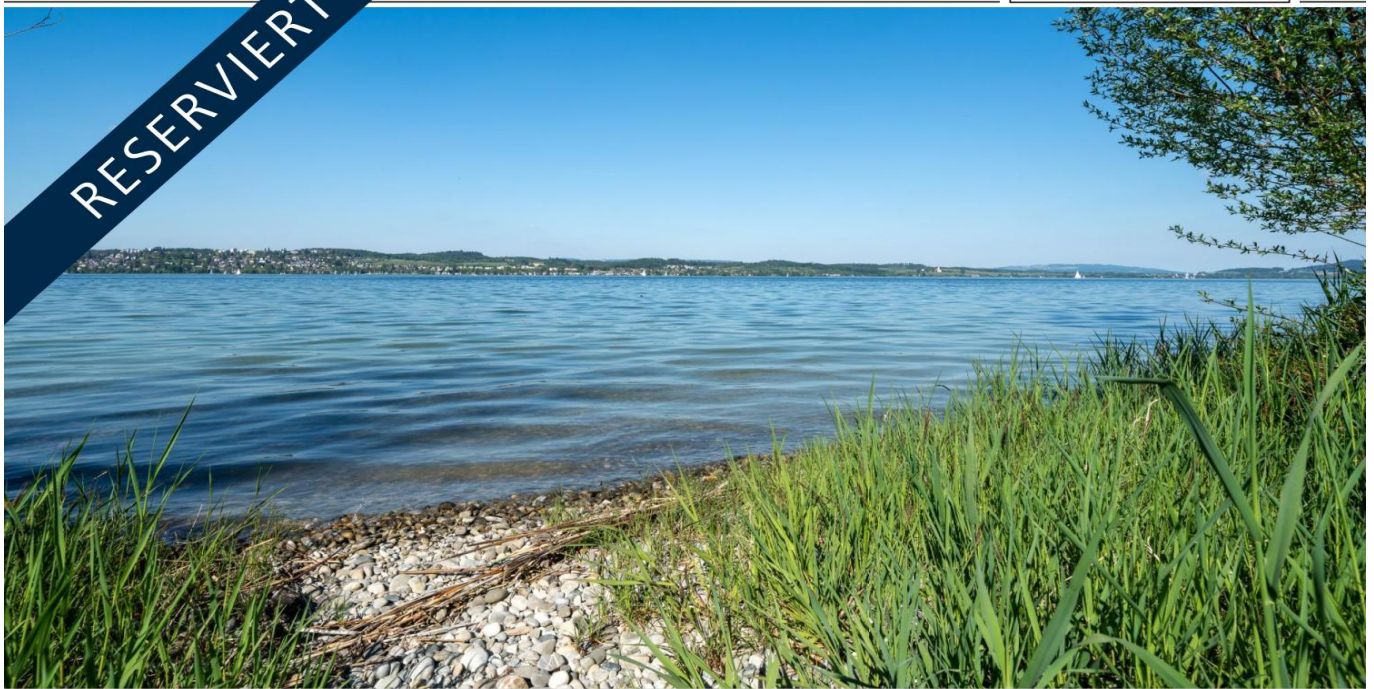


Konstanz / Dingelsdorf

# SELTENES SEEUFERGRUNDSTÜCK in exponierter Lage und eigenem Seezugang

Property ID: 24031011

RESERVIERT



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

**PURCHASE PRICE: 4.950.000 EUR • LAND AREA: 2.665 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## At a glance

Property ID	24031011	Purchase Price	4.950.000 EUR
Roof Type	Gabled roof	Object type	
Available from	According to the arrangement	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1964	Modernisation / Refurbishment	2006
		Condition of property	Renovated
		Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	23.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.05.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## The property



Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## The property



Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## The property



Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## The property





Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## The property



Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## The property



Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## The property



Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## The property



Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## A first impression

Der See zum Greifen nah. Dieses traumhaft ruhige und sehr seltene Grundstück mit ca. 2.665m<sup>2</sup> und eigenem Seezugang liegt eingebettet in die malerische Landschaft des wunderschönen Bodensees in dem historischen Stadtteil Dingelsdorf. Aus der ehemaligen Fischer - und Bauernsiedlung hat sich in den vergangenen Jahren ein sehr beliebter Wohn - und Ferienort entwickelt. Das Grundstück befindet sich in einer sehr ruhigen, exponierten Wohnlage und beeindruckt nicht nur durch eine atemberaubende Panorama - Seesicht sondern auch durch die komfortable Größe und den privaten Seezugang. Es ist wahrhaftig ein Traumgrundstück welches mit einem zweigeschoßigen Wohnhaus bebaut wurde und somit vielseitigstes Potenzial bietet. Sanieren Sie das Bestandsgebäude mit dem gewissen Altbauflair aus den 1950ern oder bauen Sie sich die langersehnte Villa am See. Ursprünglich wurde das Wohnhaus als Ferienhaus in Holzbauweise errichtet und Ende der 60er Jahre um einen Anbau in Massivbauweise erweitert. In den Jahren 2005/2006 wurde das Haus umfassend und liebevoll saniert. Bei der Sanierung wurde besonders Wert auf Komfort und Energieeffizienz gelegt. So wurde eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingebaut, die auch eine mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung integriert und durch eine Solarthermieanlage unterstützt wird. Die Wärmeverteilung erfolgt größtenteils mittels Flächenheizkörper, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Das Haus ist in zwei separate Wohnungen mit jeweils eigenem Eingang aufgeteilt. Das untere Geschoss verfügt über einen Zugang zur Terrasse und zum Garten mit direktem Seezugang. Die derzeitige Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 226 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz und noch enormes Potenzial. Insgesamt zeichnet sich dieses weitläufige Grundstück mit direkt angrenzendem Bodensee durch seine ausgezeichnete Lage aus. Ebenso sorgt die komfortable Größe für hohe Lebensqualität und bietet Naturliebhabern vielfältigste Freizeit - und Hobbymöglichkeiten an Land und auf dem See. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme um Ihnen dieses seltene Angebot präsentieren zu dürfen.



Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## Details of amenities

- Komfortables 2.665m<sup>2</sup> Grundstück mit eigenem Seezugang
- Gepflegtes, zweistöckiges Wohnhaus
- 2 Wohneinheiten mit separatem Eingang
- Luft-Wasser-Wärme-Pumpe
- Solarthermieanlage
- Fenster mit Dreischeibenverglasung
- 8 Zimmer
- 2 Einbauküchen
- 3 Bäder
- 2 Gäste WC

Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## All about the location

Erholung Pur! Dingelsdorf ist ein idyllischer, am See gelegener Stadtteil von Konstanz und befindet sich zwischen den beiden Konstanzer Stadtteilen Wallhausen und Litzelstetten. Dingelsdorf gilt als Jahrtausend alte Fischer- und Bauernsiedlung und weist immer noch zahlreiche Gebäude aus seiner vielfältigen Geschichte auf. Dingelsdorf ist ein sehr ruhiges und privilegiertes Wohngebiet sowie ein gemütliches Urlaubsdomizil welches für Familien und Erholungsuchende bestens geeignet ist. Naturliebhaber und Seesportler finden in Dingelsdorf einen guten Ausgangspunkt für Ihre Unternehmungen. Sie können vom Yachthafen in Dingelsdorf auch mit den Bodenseeschiffen die Uferorte der Schweiz und Österreich erreichen. In ca. 15 Minuten sind Sie mit dem Auto in Konstanz. Ebenso verbindet eine Buslinie Dingelsdorf und Konstanz miteinander. Zahlreiche Wanderwege führen zu erholsamen Orten mit vielfältigen Freizeitangeboten. Auch finden Sie in Dingelsdorf eines der schönsten Strandbäder am Bodensee. Hier können Sie die unterschiedlichsten Wassersportmöglichkeiten ausprobieren oder im beliebtesten See von Deutschland schwimmen.

Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 23.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Property ID: 24031011 - 78465 Konstanz / Dingelsdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Raphaela Hübner & Peter Römke

---

Münsterplatz 5 Constance  
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)