

Konstanz

# Gemütliche 2- Zimmer Wohnung mit Alpensicht

Property ID: 24031018

Neuvorstellung



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

PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 44 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 24031018 - 78467 Konstanz

- 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: 24031018 - 78467 Konstanz

## At a glance

Property ID	24031018
Living Space	ca. 44 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Floor	5
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Duplex, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	199.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Balcony

Property ID: 24031018 - 78467 Konstanz

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.06.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24031018 - 78467 Konstanz

## The property



Property ID: 24031018 - 78467 Konstanz

## The property





Property ID: 24031018 - 78467 Konstanz

## The property



Property ID: 24031018 - 78467 Konstanz

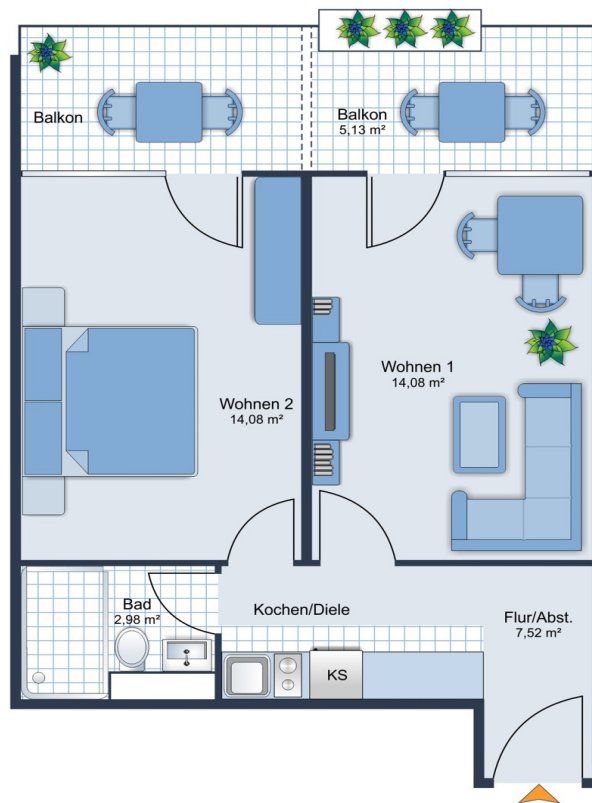
## The property





Property ID: 24031018 - 78467 Konstanz

## 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: 24031018 - 78467 Konstanz

## A first impression

Die gemütliche 2 Zimmer Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1983 erbaut wurde. Das Haus wurde kontinuierlich instand gehalten und die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2020 modernisiert. Die Wohnfläche beträgt ca. 44 m<sup>2</sup> und besteht aus einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer sowie einem Badezimmer mit Dusche. Die Küche inkl. Küchengeräte und Waschmaschine kann zusätzlich erworben werden. Die Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage und gute Infrastruktur. Supermärkte, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Zudem bietet die Wohnung eine herrliche Alpensicht, die vom komfortablen Süd -Balkon aus genossen werden kann. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal einzustufen. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in den kalten Monaten. Die Räume sind hell und freundlich gestaltet und bieten genügend Platz für Singles oder Paare. Der Grundriss ist gut durchdacht und praktisch angelegt, sodass die Räume optimal genutzt werden können. Insgesamt handelt es sich bei dieser Wohnung um eine komfortable und zweckmäßige Immobilie, die sich sowohl für den Eigenbedarf als auch als Mietwohnung eignet. Durch die zentrale Lage und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist die Wohnung auch für Pendler attraktiv. Die Wohnung wird zum 15.11.2024 frei. Das monatliche Hausgeld für die Wohnung liegt aktuell bei 239,42.- EUR (inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage). Die Höhe der Rücklagen für das gesamte Wohngebäude betrug zum 31.12.2023 € 369.570,16.- Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit werden keine Gewähr und Haftung übernommen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 24031018 - 78467 Konstanz

## Details of amenities

- 2 Zimmer
- Bad mit Dusche
- Großer Balkon mit Alpensicht
- Keller
- Fahrradraum
- Waschraum
- Aufzug

Property ID: 24031018 - 78467 Konstanz

## All about the location

Wollmatingen ist eine ehemals selbstständige Gemeinde mit 6743 Einwohnern die mittlerweile als Stadtteil zur Stadt Konstanz gehört und eine sehr gute Anbindung an die Infrastruktur bietet. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Strasse mit diversen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Vielfältige Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, Anschlüsse an das Bus-und Bahnnetz sowie vielerlei Sportmöglichkeiten sind von der Wohnung aus fußläufig erreichbar. Besonders für Studenten ist die Wohnung bestens geeignet, da die Buslinie 11 in unmittelbarer Nähe losfährt und Sie in wenigen Minuten zur Konstanzer Universität bringt. Auch bieten sich genügend Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung durch vielfältige Grünflächen und der Nähe zum See. Die B33 und die Nähe zur Fährverbindung nach Meersburg sowie zum Flughafen in Zürich oder Friedrichshafen machen diese Lage auch für Pendler attraktiv.

Property ID: 24031018 - 78467 Konstanz

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24031018 - 78467 Konstanz

## 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)