

Konstanz

# Gemütliche 2- Zimmer Wohnung mit Alpensicht

CODE DU BIEN: 24031018

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 44 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24031018 - 78467 Konstanz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24031018 - 78467 Konstanz

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24031018
Surface habitable	ca. 44 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	5
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1983
Place de stationnement	1 x Duplex, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	199.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24031018 - 78467 Konstanz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.06.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24031018 - 78467 Konstanz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24031018 - 78467 Konstanz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24031018 - 78467 Konstanz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24031018 - 78467 Konstanz

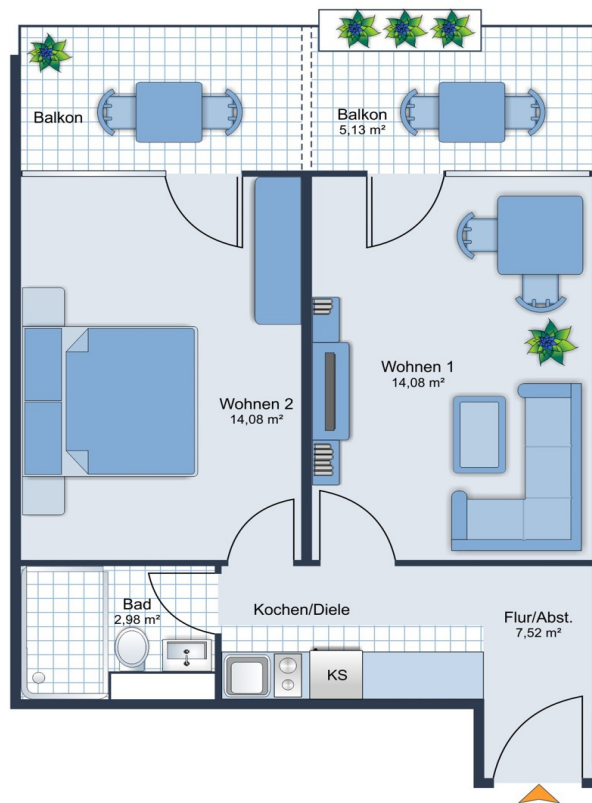
## La propriété





CODE DU BIEN: 24031018 - 78467 Konstanz

# Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24031018 - 78467 Konstanz**

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 24031018 - 78467 Konstanz

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24031018 - 78467 Konstanz**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24031018 - 78467 Konstanz

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24031018 - 78467 Konstanz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)