

Konstanz

# Gemütliche 2- Zimmer Wohnung mit Alpensicht

Número da propriedade: 24031018



PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • ÁREA: ca. 44 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24031018 - 78467 Konstanz

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24031018 - 78467 Konstanz

## Numa vista geral

Número da propriedade	24031018
Área	ca. 44 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Piso	5
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1983
Tipo de estacionamento	1 x Duplex, 20000 EUR (Venda)

Preço de compra	199.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 24031018 - 78467 Konstanz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	105.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.06.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24031018 - 78467 Konstanz

## O imóvel



Número da propriedade: 24031018 - 78467 Konstanz

## O imóvel



Número da propriedade: 24031018 - 78467 Konstanz

## O imóvel



Número da propriedade: 24031018 - 78467 Konstanz

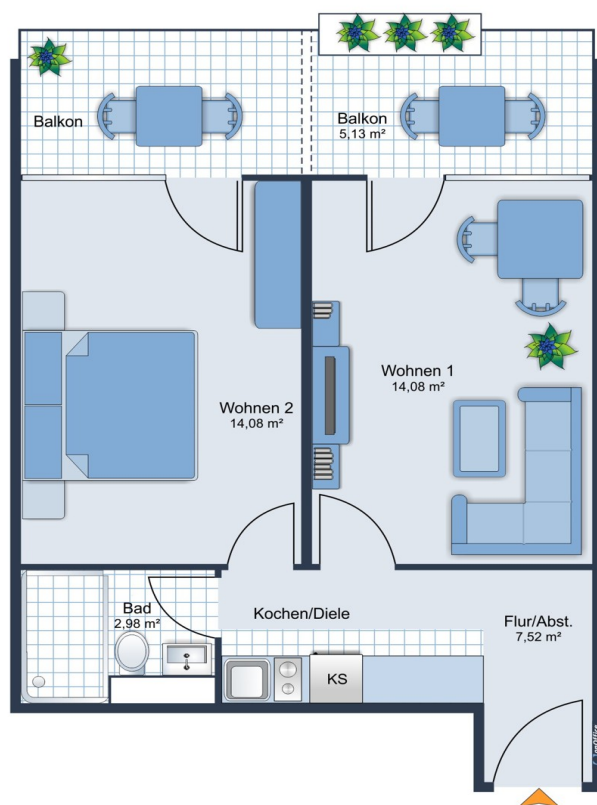
## O imóvel





Número da propriedade: 24031018 - 78467 Konstanz

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24031018 - 78467 Konstanz

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24031018 - 78467 Konstanz

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24031018 - 78467 Konstanz

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24031018 - 78467 Konstanz

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24031018 - 78467 Konstanz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)