

Konstanz

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in bester Lage mit Alpen- und Seesicht.

Objektnummer: 26031007



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 648 m²

Objektnummer: 26031007 - 78464 Konstanz

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26031007 - 78464 Konstanz

Auf einen Blick

Objektnummer	26031007
Wohnfläche	ca. 170 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1950
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26031007 - 78464 Konstanz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	354.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.02.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26031007 - 78464 Konstanz

Die Immobilie



Objektnummer: 26031007 - 78464 Konstanz

Die Immobilie



Objektnummer: 26031007 - 78464 Konstanz

Die Immobilie



Objektnummer: 26031007 - 78464 Konstanz

Die Immobilie



Objektnummer: 26031007 - 78464 Konstanz

Die Immobilie



Objektnummer: 26031007 - 78464 Konstanz

Grundrisse



LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Wohnzimmer - 17,00 m²
- 03 Küche - 3,60 m²
- 04 Bad - 3,20 m²
- 05 Schlafzimmer - 16,20 m²



LEGENDE

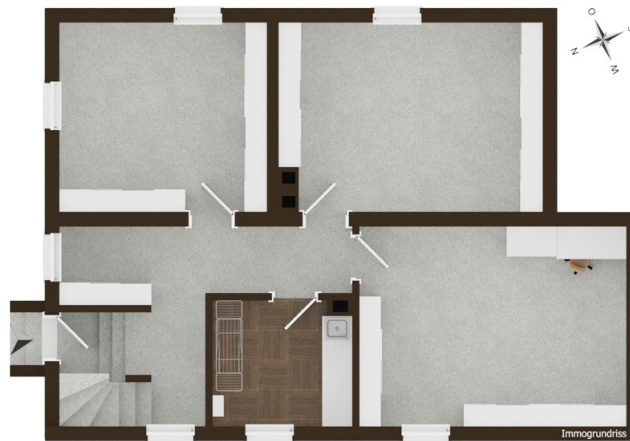
- 01 Treppe
- 02 Bad/WC - ca. 3,42 m²
- 03 Zimmer I - ca. 14,18 m²
- 04 Zimmer II - ca. 19,15 m²
- 05 Zimmer III - ca. 16,15 m²
- 06 Flur - ca. 4,35 m²
- 07 Küche - ca. 7,69 m²
- 08 Balkon - ca. 6,42 m²





LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Flur - 6,30 m²
- 03 Bad/WC - 3,42 m²
- 04 Schlafzimmer - 14,18 m²
- 05 Zimmer - 19,15 m²
- 06 Wohnzimmer - 23,38 m²
- 07 Küche - 7,68 m²
- 08 Terrasse - 10,35 m²



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: 26031007 - 78464 Konstanz

Ein erster Eindruck

Auf einem ca. 648 m² großen Grundstück in einer der begehrtesten Lagen von Konstanz wurde im Jahr 1950 diese besondere Immobilie errichtet. Das Haus befindet sich im renommierten Musikerviertel – einer der exklusivsten Wohnlagen der Stadt – und begeistert mit einem unvergleichlichen Blick auf den Bodensee und die Alpen.

Ursprünglich als Mehrfamilienhaus konzipiert, bietet die Immobilie heute vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Der derzeit renovierungsbedürftige Zustand eröffnet Raum für kreative Ideen und die Verwirklichung persönlicher Wohnvorstellungen.

Auf drei Ebenen verteilen sich insgesamt acht Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, drei Badezimmer sowie ein Balkon und eine Terrasse. Der großzügige Garten schafft eine private Wohlfühloase und unterstreicht den besonderen Charakter dieses Anwesens.

Die unmittelbare Nähe zum See und die herausragende Lage machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Konstanzer Immobilienmarkt. Ob umfassende Modernisierung, energetische Sanierung oder die Entwicklung eines Neubaukonzepts – hier entsteht die Möglichkeit, ein einzigartiges Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Die malerische Seepromenade erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten. Das von historischen Villen geprägte Umfeld des Musikerviertels verbindet elegante Architektur, Ruhe und Privatsphäre mit der Nähe zur lebendigen Konstanzer Innenstadt.

Nutzen Sie diese außergewöhnliche Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26031007 - 78464 Konstanz

Ausstattung und Details

Raumaufteilung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Erdgeschoss (EG)

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine angenehme und funktionale Raumstruktur. Drei gut geschnittene Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer oder Homeoffice. Die Küche ist separat angeordnet und ermöglicht kurze Wege. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit direktem Zugang in den großzügigen Garten. Hier genießen Sie sonnige Stunden im Freien und schaffen sich Ihre persönliche Ruheoase im Grünen.

Obergeschoss (OG)

Im Obergeschoss erwarten Sie ebenfalls drei Zimmer, die sich ideal als Wohn- und Schlafräume oder auch als separate Einheit nutzen lassen. Eine Küche sowie ein Badezimmer sind auch auf dieser Ebene vorhanden. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und eröffnet einen schönen Blick ins Umfeld – ein wunderbarer Ort für entspannte Momente.

Dachgeschoss (DG)

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Durch die abgeschlossene Struktur eignet sich diese Ebene hervorragend als eigenständiger Wohnbereich – beispielsweise für erwachsene Kinder, Gäste oder zur Vermietung.

Objektnummer: 26031007 - 78464 Konstanz

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich im äußerst beliebten und begehrten Musikerviertel in Konstanz – einer der attraktivsten und exklusivsten Wohnlagen der Stadt.

Die charmante Umgebung bietet eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Bäckereien befinden sich in der Nähe und decken sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Auch Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und unterstreichen die besondere Familienfreundlichkeit dieser Lage.

Die Universität Konstanz erreichen Sie in etwa zehn Minuten, während der Konstanzer Bahnhof ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar ist. Die Fährverbindung in Richtung Meersburg bietet zudem eine attraktive Möglichkeit, die Bodenseeregion schnell und entspannt zu erkunden.

Objektnummer: 26031007 - 78464 Konstanz

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26031007 - 78464 Konstanz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raphaela Hübner

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz

Tel.: +49 7531 - 80 40 870

E-Mail: konstanz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com