

Konstanz / Königsbau

# In den eigenen vier Wänden, schlafen Sie besser

Objektnummer: 24031009



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

KAUFPREIS: 659.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24031009
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1970

Kaufpreis	659.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	145.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.05.2028	Energieeffizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Grundrisse



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: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Ein erster Eindruck

Ergreifen Sie die einmalige Gelegenheit, diese hochwertige 3-Zimmer-Wohlfühl-Wohnung in Konstanz zu erwerben. Die ca. 90m<sup>2</sup> große Wohnung ist Bestandteil einer sehr schönen, gepflegten Wohnanlage mit nur 9 Wohneinheiten und eignet sich perfekt für eine kleine Familie oder ein Paar. Das im Jahr 1970 erbaute Gebäude befindet sich auf einem parkähnlich angelegten, ca. 2115m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem beliebten Konstanzer Stadtteil auf der Anhöhe Sonnenbühl. Die Wohnung liegt sehr ruhig, ist dennoch zentral und Stadtnah. Die im Jahr 2016 vollständig renovierte Wohnung befindet sich im 1 OG eines gepflegten, dreistöckigen Mehrfamilienhauses und besticht durch ihre großzügige räumliche Aufteilung und durch den funktionalen Stil. Sie betreten die Wohnung und erreichen durch einen freundlichen Eingangsbereich die helle Küche sowie die drei Zimmer. Von jedem dieser Zimmer aus haben Sie Zugang zu einer großen Loggia. Auf der Küchen- und Schlafzimmersseite befindet sich die Loggia in Ostausrichtung und auf der Wohnzimmerseite in Westausrichtung. So können Sie nicht nur am frühen Morgen zum Frühstück die Sonnenstrahlen genießen sondern auch am Abend den Sonnenuntergang mit einem gemütlichen Glas Wein begleiten. Die moderne Küche verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit sämtlichen praktischen Küchengeräten und über eine separate Speisekammer. Das elegante Bad und das WC sind mit hochwertigen Fliesen an Wänden und Böden ausgestattet. Im Bad befindet sich eine große Dusche mit Glasabtrennung sowie ein modernes Waschbecken und ein Handtuchtrockner. Das großzügige Wohn- Esszimmer kann durch leichte Umbaumaßnahmen in zwei separate Räume eingeteilt werden. Im Schlafzimmer befindet sich ein großer, komplett verspiegelter Einbauschränk der im Kaufpreis mit enthalten ist. Die Böden der Wohnung sind aus hochwertigem Eichenparkett und die doppelverglasten Holzbalkontüren sind alle mit einem professionellen Insektenschutz versehen. Zu dieser außergewöhnlichen Wohnung gehört ein gemauerter, großer Kellerraum sowie ein Gemeinschafts- Waschkraum, ein Trockenraum und ein zusätzlicher Fahrradraum. Die Wohnanlage verfügt zudem über eine Privatstrasse mit kostenfreien Autoabstellplätzen, was ein großer Vorteil zu anderen Wohnanlagen ist. Vereinbaren Sie doch noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Ausstattung und Details

- Bad mit großer Dusche
- Gäste WC
- Westseite Loggia ca 16m<sup>2</sup>
- Ostseite Loggia ca 11 m<sup>2</sup>
- Markise
- Einbauküche
- Kelleranteil ca 10 m<sup>2</sup>
- Renoviert
- Bezugsfrei nach Absprache

Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Alles zum Standort

Diese wunderschöne 3 - Zimmer Wohnung befindet sich in bester Lage von Konstanz - Sonnenbühl. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen befinden sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Der Naherholungswert der Wohnung ist perfekt. Begehrte Spazierwege in Richtung Konstanzer Weinberge, Lorettowald oder zum See sind nur max. 2 Minuten zu Fuß entfernt. Trotz der Nähe zur Innenstadt und den nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten liegt die Wohnung in einem sehr ruhigen, attraktiven Wohngebiet mit auffallend schöner Weitsicht zum wunderschönen Bodensee.

Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 145.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24031009 - 78464 Konstanz / Königsbau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raphaela Hübner & Peter Römke

---

Münsterplatz 5 Konstanz  
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)