

Konstanz / Fürstenberg

# Sehr gepflegte und gut geschnittene 4 Zimmer-Wohnung in Konstanz - auch für eine WG geeignet

Objektnummer: 25031010



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

**KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107,41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

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

Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25031010
Wohnfläche	ca. 107,41 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973

Kaufpreis	529.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	92.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.08.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



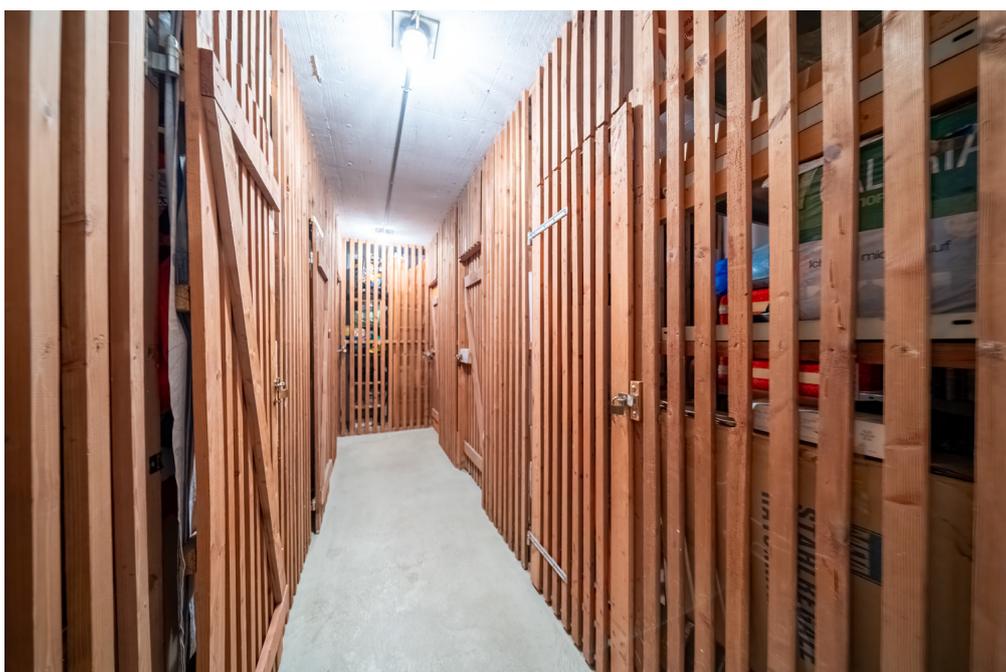
Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



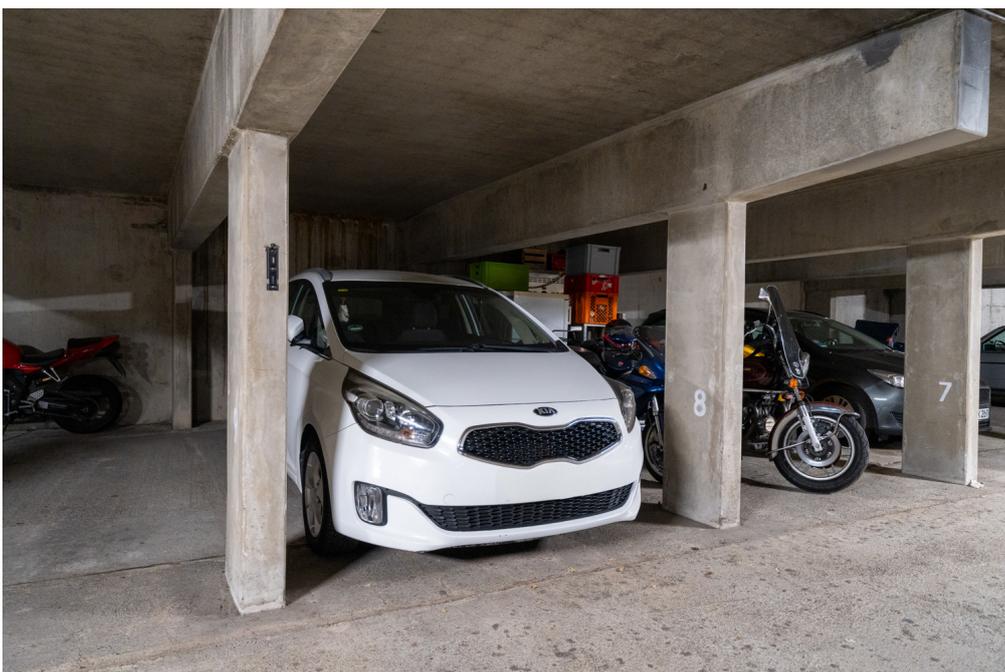
Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Wohnküche - 10,80 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 2,14 m<sup>2</sup>
- 03 Bad - 4,27 m<sup>2</sup>
- 04 Kochen - 8,10 m<sup>2</sup>
- 05 Eltern - 14,95 m<sup>2</sup>
- 06 Flur - 5,27 m<sup>2</sup>
- 07 Wohnen - 29,40 m<sup>2</sup>
- 08 Kind - 12,30 m<sup>2</sup>
- 09 Kind - 16,01 m<sup>2</sup>
- 10 Balkon - 1/2 = 4,17 m<sup>2</sup>

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: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese schöne und modern eingerichtete Eigentumswohnung im Herzen von Konstanz vorstellen zu dürfen. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Gebäude aus dem Jahre 1973 mit insgesamt 71 Wohneinheiten. Die Wohnung wurde 2016 komplett renoviert und bietet eine großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 107,41 m<sup>2</sup>. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien, eine WG oder aber auch für Firmen, die für Mitarbeiter auf Zeit einen Wohnraum suchen, da die Wohnung möbliert verkauft werden soll. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über 4 Zimmer, eine Einbauküche mit allen nötigen Küchengeräten, ein Bad mit bodentiefer Dusche, ein Gäste WC sowie einem großen Balkon mit Aussicht ins Grüne.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional. Alle Zimmer sind über den Flur erreichbar. Insgesamt stehen 4 Zimmer zur Verfügung, darunter ein geräumiges Schlafzimmer, das viel Platz für entspannende Nächte bietet. Das helle und freundliche Wohnzimmer lädt zum gemütlichen Verweilen ein und bietet ausreichend Raum für eine großzügige Wohnlandschaft. Von hier aus haben Sie Zugang zu dem großen Balkon mit einer urbanen Weitsicht. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Arbeitszimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer oder Hobbyraum genutzt werden.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und beinhaltet eine bodentiefe Dusche, ein großes Waschbecken sowie ein WC. Das Gäste WC befindet sich angrenzend an das Badezimmer. Die hochwertige Ausstattung bietet Komfort und Funktionalität, während die hellen Fliesen für eine angenehme Atmosphäre sorgen. Der Eingangsbereich besticht durch seine Großzügigkeit und kann vielseitig genutzt werden.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Hier können Sie die frische Luft genießen und den Tag entspannt ausklingen lassen. Die Süd-West Ausrichtung des Balkons sorgt für eine angenehme Sonnenlage, die sowohl morgens als auch abends genutzt werden kann.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Verkehrsachsen bietet. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere Einrichtungen liegen in der näheren Umgebung und sind bequem zu erreichen. Die Infrastruktur ist hervorragend, sodass sowohl der tägliche Bedarf als auch Freizeitmöglichkeiten optimal abgedeckt sind.

Diese Immobilie bietet eine perfekte Gelegenheit, in eine großzügige und komfortable Wohnumgebung zu investieren und gleichzeitig die Vorzüge einer dynamischen und gut angebundener Umgebung zu genießen.

Ein PKW Stellplatz der für € 26.000.- zusätzlich erworben werden kann, rundet unser Angebot perfekt ab.

Ein zeitnaher Besichtigungstermin kann Ihnen die Möglichkeit geben, sich selbst von dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen. Die Übergabe der Immobilie ist im August 2025 geplant.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Ausstattung und Details

- 4 komplett möblierte Zimmer
- Moderne Einbauküche
- Bad mit Dusche, großem Waschbecken und WC
- Gäste WC
- Großer Balkon mit Weitsicht
- Keller
- Abstellplatz für Fahrräder
- Aufzug
- PKW Stellplatz ( für € 26.000.- zusätzlich)

Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Alles zum Standort

Petershausen West gilt als ein beliebter Stadtteil in Konstanz mit den meisten Grünflächen und dem höchsten Freizeitwert. Sie sind in wenigen Minuten in der Innenstadt sowie am wunderschönen Bodensee. Beste Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen oder öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig bequem erreichbar.

Vielfältige Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, Anschlüsse an das Bus- und Bahnnetz sowie vielerlei Sportmöglichkeiten sind von der Wohnung aus unmittelbar erreichbar.

Konstanz ist eine Eliteuniversitätsstadt und eine der top Adressen am Bodensee an der Lifestyle mit zahlreichen Sport- und Ausflugsmöglichkeiten verbunden werden kann.

Objektnummer: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.8.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25031010 - 78467 Konstanz / Fürstenberg

## 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](mailto:konstanz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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