



Wohnen mit Weitblick: Balkon, Stellplatz, Einbauküche und Aufzug inklusive

Objekt: 819 • 78467 Konstanz
182.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	182.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78467
Ort	Konstanz
Etage	7
Wohnfläche	ca. 37 m ²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	819
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1974
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	108 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	26.01.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1974
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D



Beschreibung

Diese charmante Etagenwohnung aus dem Jahr 1974 verbindet urbanes Lebensgefühl mit zeitlosem Retro-Charme und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Auf ca. 37 m² Wohnfläche überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung: Der großzügige Wohn- und Schlafbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, während die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche zum Kochen einlädt. Das gepflegte Badezimmer verfügt über eine Badewanne und erfüllt alle Ansprüche an alltagstauglichen Komfort. Ein Highlight ist der eigene Balkon, der den Wohnraum ins Freie erweitert und zu entspannten Stunden einlädt. Die Böden aus Parkett, Vinyl und Fliesen sorgen für ein wohnliches und pflegeleichtes Ambiente. Für zusätzlichen Komfort steht ein Personenaufzug zur Verfügung, der alle Etagen bequem erschließt. Ein praktisches Speicherabteil bietet weiteren Stauraum, und ein im Kaufpreis enthaltener Stellplatz erleichtert den Alltag zusätzlich. Die Wohnung ist seit dem 01.10.2022 zuverlässig vermietet und erzielt eine Jahreskaltmiete von 7.200€. Damit stellt sie auch für Kapitalanleger eine attraktive und solide Investitionsmöglichkeit dar. Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin von diesem attraktiven Angebot mitten in Konstanz – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Konstanz, größte Stadt am Bodensee, mit ihrer historischen Altstadt und einmaligen Lage, direkt am See und der Schweiz, ist Anziehungspunkt vieler Touristen, aber auch von Einheimischen aus dem ganzen Landkreis. Ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot, aber auch eine große Zahl an Shoppingmöglichkeiten entlang der bezaubernden Altstadtgassen begeistern Jung und Alt. Konstanz besitzt eine sehr gute Verkehrsanbindung, denn mit Bus, Bahn, Fähre und Autobahnanschluss erreichen Sie Ihr Ziel schnell in jede Richtung. Auch alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Schulen, Uni, Ärzte und Krankenhaus sind vorhanden.

Reservierungskriterien

Wenn Ihnen unser Angebot zusagt und Sie die Immobilie gerne reservieren möchten, bitten wir Sie, folgende Voraussetzungen zu beachten und einzuhalten:

- Die Kaufpreisverhandlungen müssen abgeschlossen sein.
- Ein Notartermin mit Ihnen muss vereinbart sein.
- Sie können gerne bei Bedarf das Objekt mehrfach besichtigen, jedoch sobald das Objekt für Sie reserviert ist, ist keine Besichtigung vor dem Notartermin mehr möglich, da eine Absage kurz vor dem Notartermin vermieden werden soll.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Impressionen



Wohnbereich



Küche



Bad



Schlafbereich



Balkon



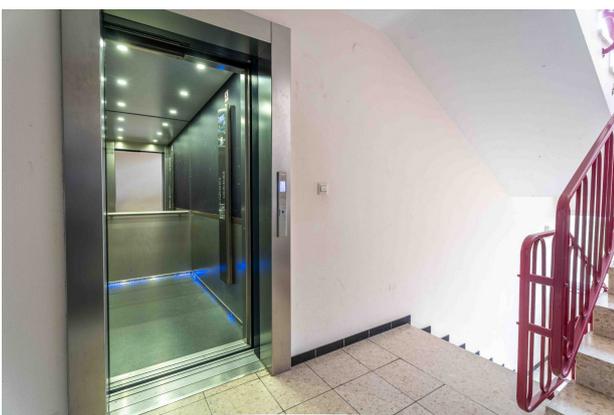
Wohnbereich



Außenansicht



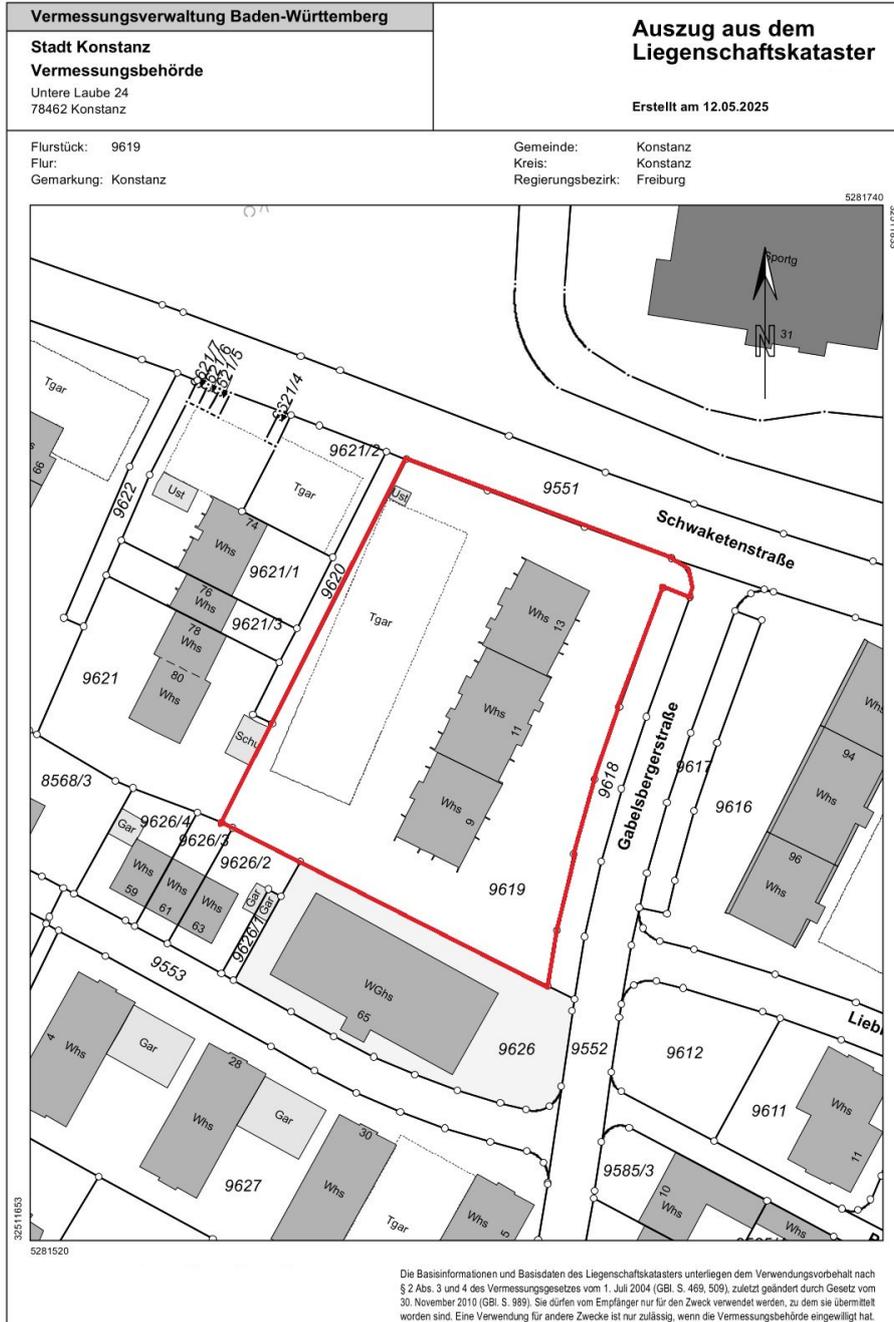
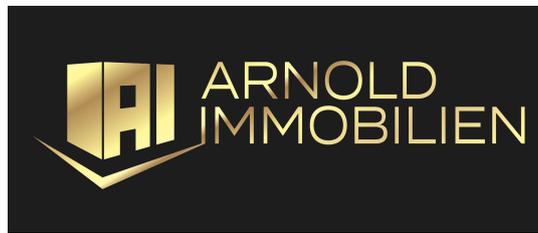
Stellplatz



Aufzug-Treppenhaus

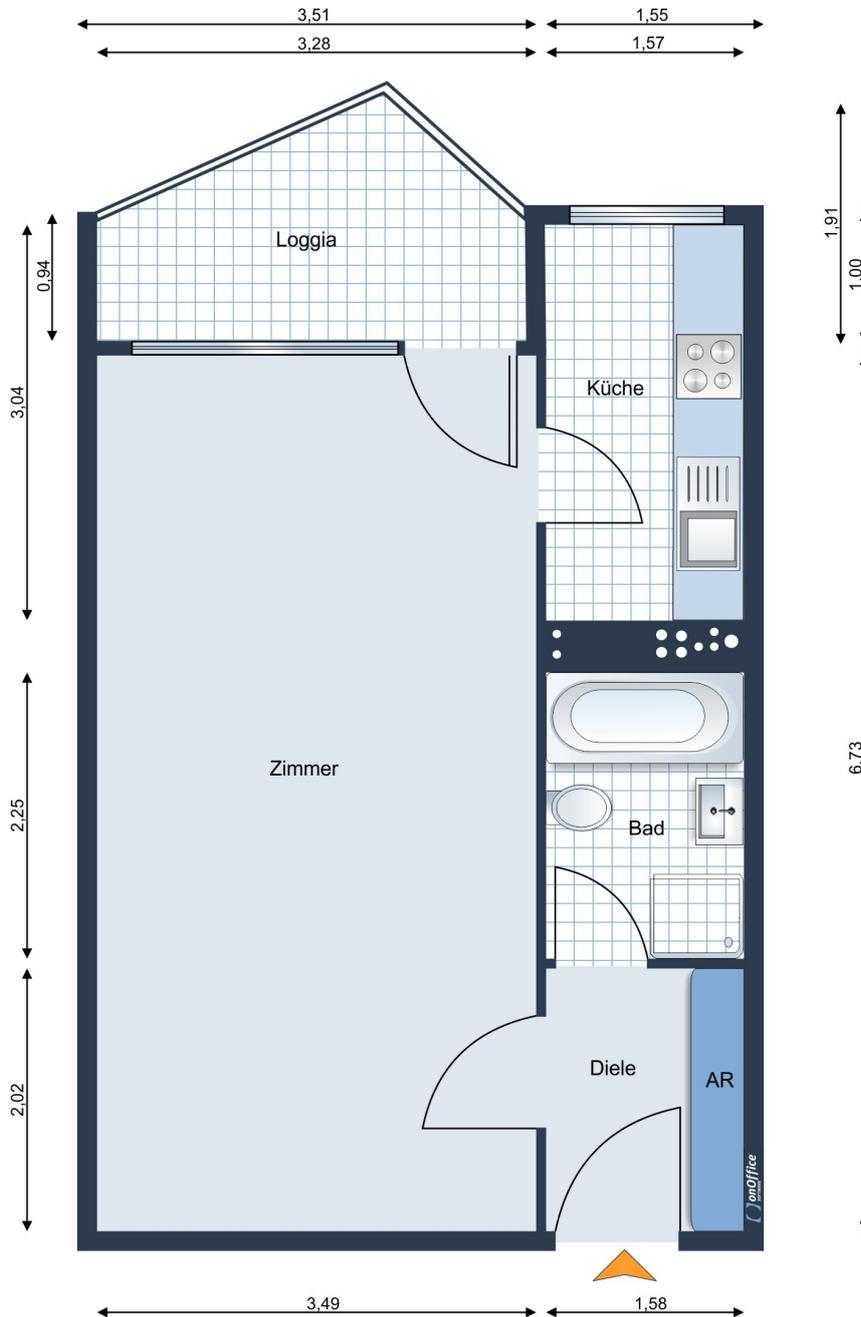


Drohnenaufnahme

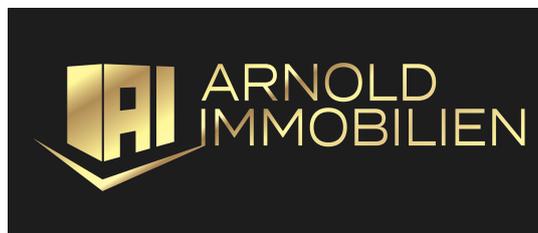


Lageplan

Grundriss



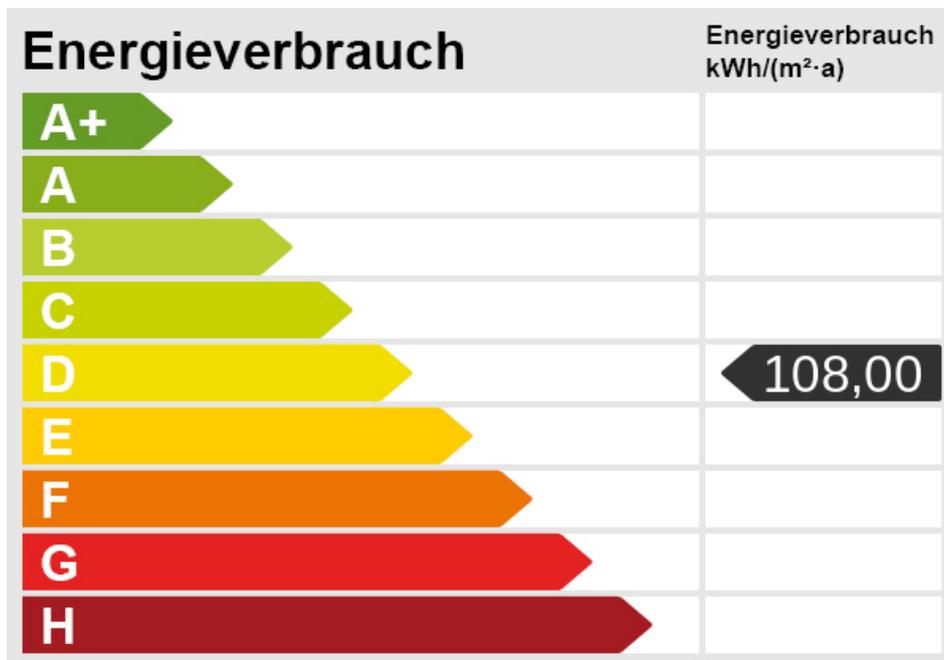
Grundriss



<u>Wohnung 716</u>		
<u>Nutzfläche</u>		= 23.49 m ²
<u>Wohnzimmer</u>	3.49 · 6.73	
<u>Küche</u>	1.57 · 3.04	= 4.77
<u>Bad</u>	1.58 · 2.25	= 3.56
<u>Diele</u>	1.13 · 2.02	= 2.28
<u>AF.</u>	0.45 · 2.02	= 0.91
<u>Balkon</u>	$\frac{0.94 + 1.00}{2} \cdot 3.28 = 3.18$	
	$+ \frac{0.91 \cdot 3.28}{2} = 1.49$	= 4.67
		= 16.19 m ²
		39.68 m ²
<u>Wohnfläche nach DIN</u>	./. 1/2 Balkon	./. $\frac{2.34}{2} m^2$
		<u>37.34 m²</u>

Wohnflächenberechnung

Energieausweis





Ihr Ansprechpartner



Herr Daniel Burger
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003-4

Mobil: 0151 53774478

E-Mail: info@immobilienarnold.de

Web: www.immobilienarnold.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.