



Kapitalanlage heute – Eigennutzung morgen: 2-Zimmer-DG-Wohnung mit Stellplatz

Objekt: 1001 • 78464 Konstanz
254.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	254.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78464
Ort	Konstanz
Wohnfläche	ca. 48 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	1001
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenanzahl	3
Stellplätze	1 Freiplatz
Küche	Einbauküche
Baujahr	1960
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	95 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	06.06.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1960
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C



Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem angenehm hellen Wohnambiente auf ca. 48 m² Wohnfläche. Sie befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten und eignet sich ideal als attraktive Kapitalanlage.

Ein besonderes Highlight ist die klare Trennung von Wohn- und Essbereich. Der großzügige Essbereich präsentiert sich offen und freundlich gestaltet und profitiert von den Dachflächenfenstern, die für viel Tageslicht sorgen und eine angenehme Atmosphäre schaffen. Der angrenzende Wohnbereich bietet eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Einheit. Die separate Küche ist modern ausgestattet und funktional geschnitten. Sie verfügt über sämtliche Elektrogeräte und bietet zusätzlich Platz für Waschmaschine sowie ausreichend Arbeitsfläche für den Alltag. Die Schlafnische ist geschickt in das Raumkonzept integriert und bietet einen gemütlichen Rückzugsort. Durch die Dachschrägen entsteht hier eine besonders wohnliche und behagliche Atmosphäre. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet und wird durch ein Dachfenster angenehm belichtet und belüftet. Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Abstellflächen innerhalb der Wohnung, die zusätzlichen Stauraum schaffen. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein zur Wohnung gehörender PKW-Stellplatz runden das Angebot ab und erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Die Wohnung ist aktuell zuverlässig vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 672 €. Es besteht ein vertraglich vereinbarter gegenseitiger Kündigungsausschluss bis zum 31.08.2028. Dadurch bietet die Immobilie insbesondere Kapitalanlegern eine hohe Planungssicherheit. Eine Eigennutzung ist perspektivisch nach Ablauf dieser Frist möglich.

Eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die Wert auf eine gepflegte Immobilie mit solider Vermietungsperspektive und planbarer Nutzung legen.

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



Wohndiele - Eingangsbereich



Schlafnische



Küche



Wohnbereich



Wohndiele



Badezimmer



Küche



Wohnbereich

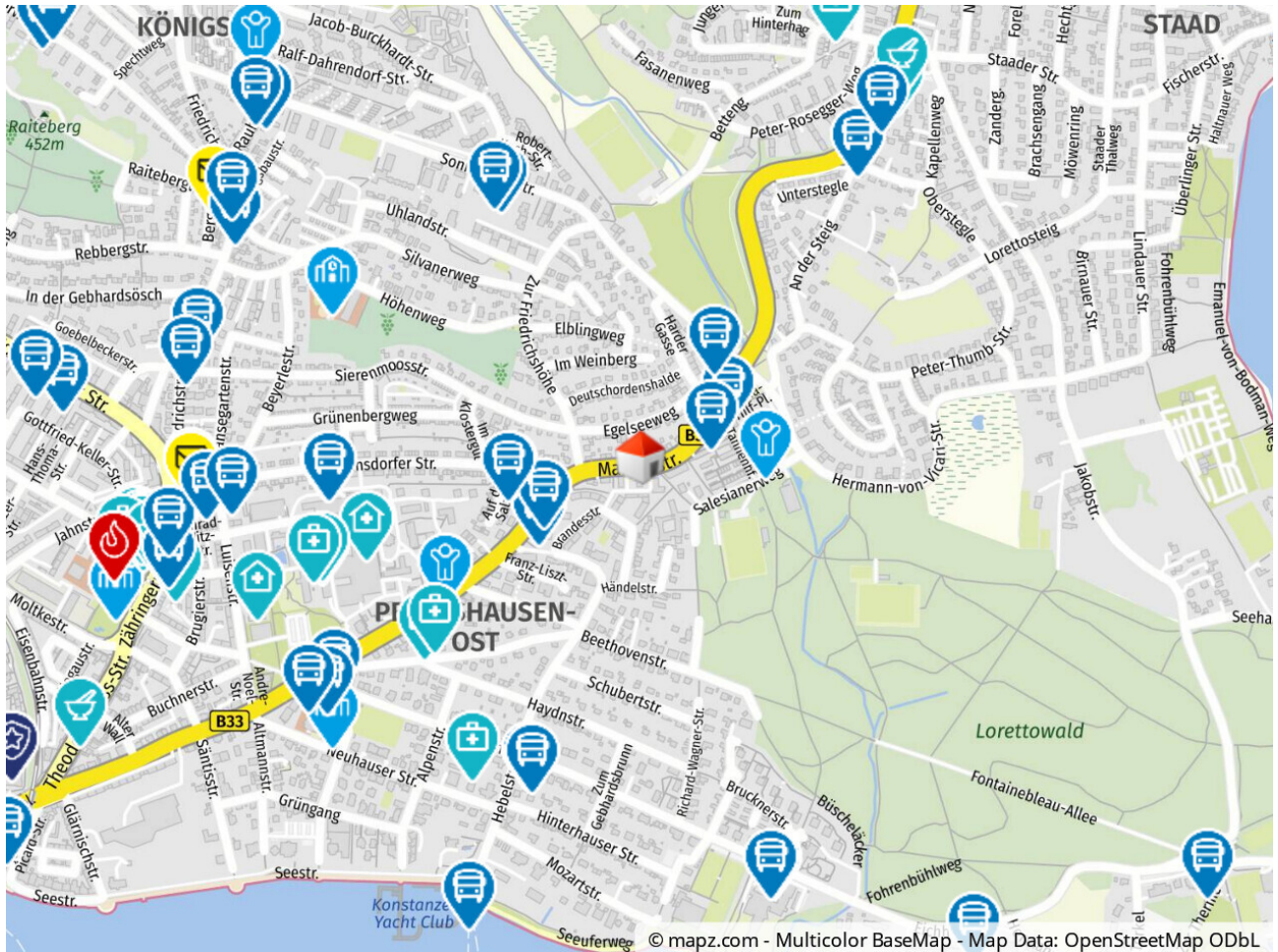


Stellplatz

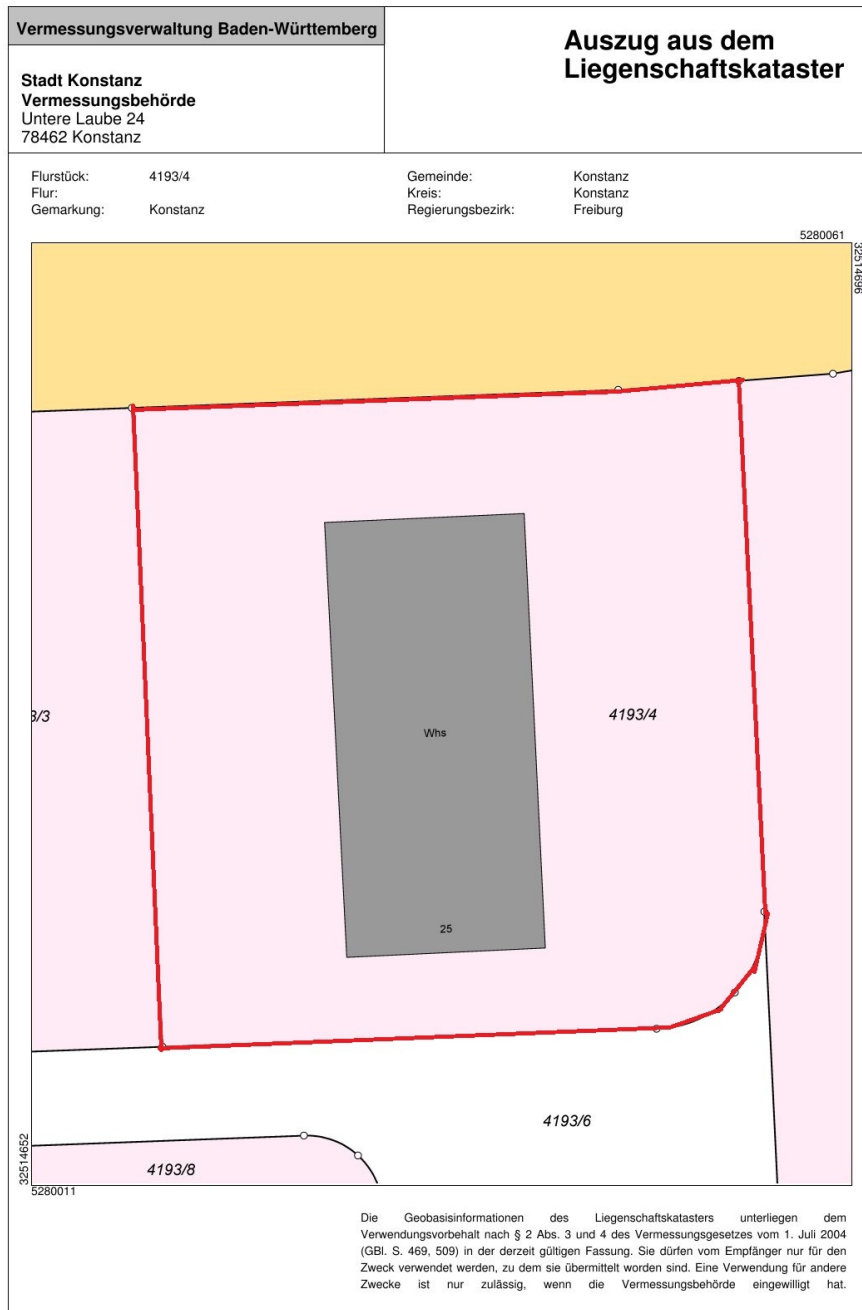


Außenansicht

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

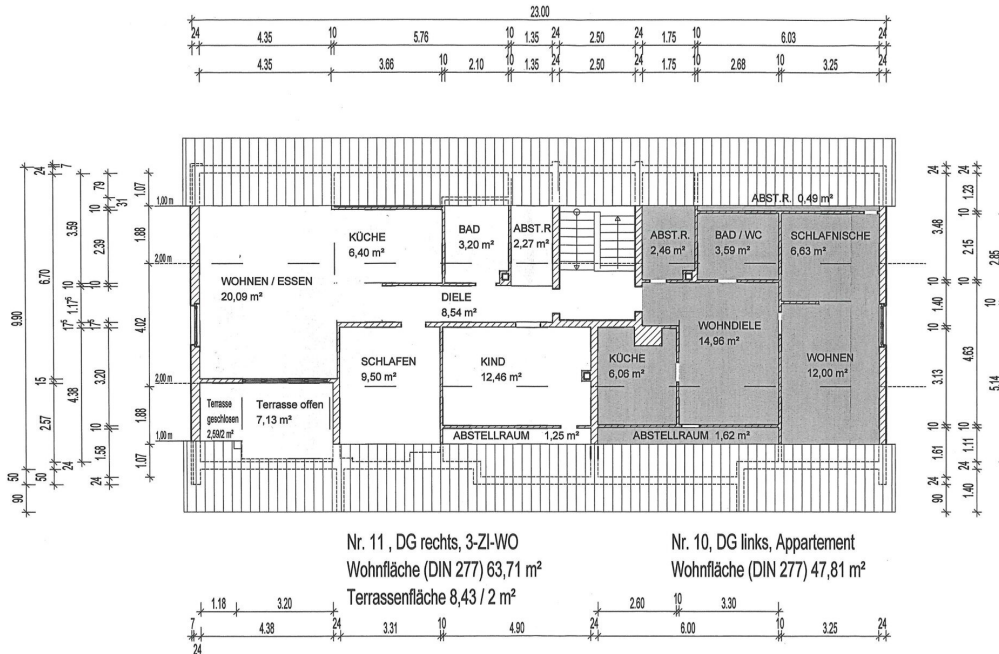


Grundriss

NR. 10, DG links, Appartement

Wohnen	12,00		
Schlafen	6,63		
Küche	6,06		
Bad / WC	3,59		
Wohndiele	14,96		
Abstellraum	2,46		
Abstellraum	0,49		
Abstellraum	1,62	47,81	47,81

Wohnflächenberechnung

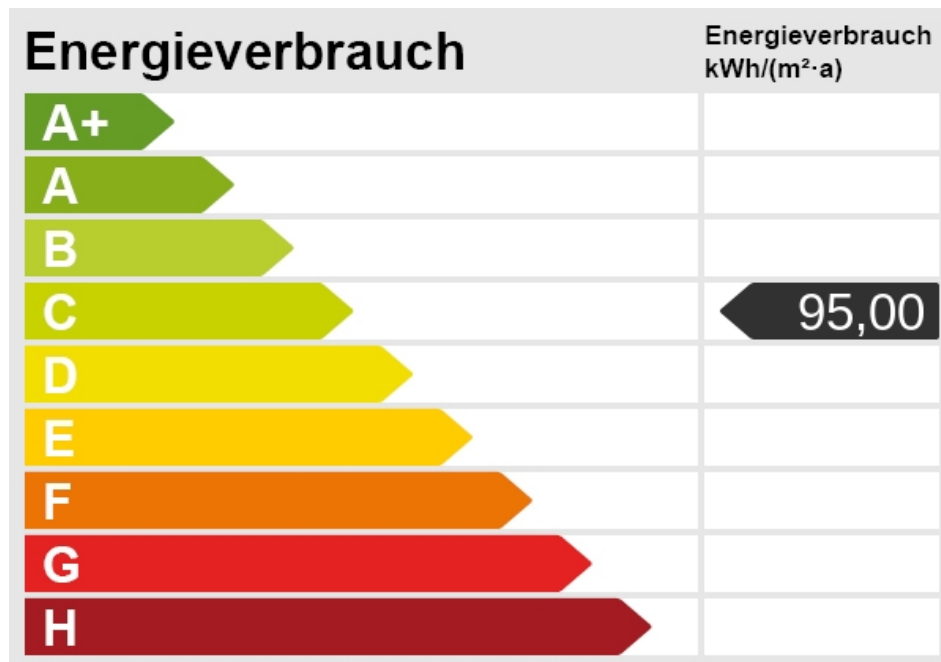


DACHGESCHOSS

PROJEKT WOHNGRUPPE 3 WOHNGRUPPE 3 78464 KONSTANZ STRASSER KÖHNEN CHERTEL	PROJEKT WOHNGRUPPE 3 WOHNGRUPPE 3 78464 KONSTANZ STRASSER KÖHNEN CHERTEL	PROJEKT WOHNGRUPPE 3 WOHNGRUPPE 3 78464 KONSTANZ STRASSER KÖHNEN CHERTEL	PLANBEZEICHNUNG Grundriss Dachgeschoss PLAN NR. B 101/05A GEZ. DATUM 10.10.2005
---	---	---	---

Grundriss Dachgeschoss

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.