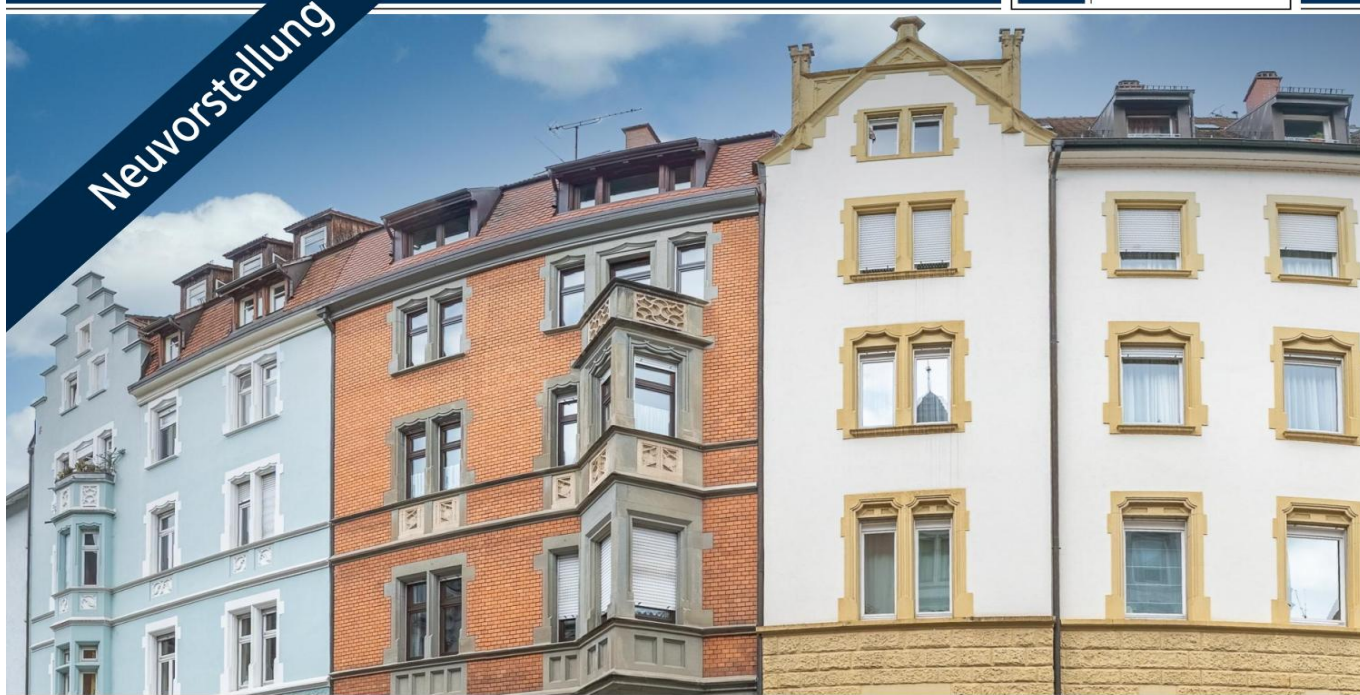


Konstanz

# Schöne 3 - Zimmer Wohnung mit ganzjähriger Lizenz zur Ferienvermietung im Paradies von Konstanz

Número de propiedad: 25031008

Neuvorstellung



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

PRECIO DE COMPRA: 459.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 69 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz

## De un vistazo

Número de propiedad	25031008	Precio de compra	459.000 EUR
Superficie habitable	ca. 69 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1902	Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	121.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.06.2027	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1902

Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz

## La propiedad





Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz

## La propiedad



Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz

## La propiedad





Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz

## La propiedad





Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz

## La propiedad



Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz

## La propiedad





Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz

## La propiedad



Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz

## La propiedad





Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz

## Una primera impresión

Wohnen im Paradies von Konstanz Diese gepflegte und charmante Wohnung befindet sich im 2 OG eines im Jahr 1902 erbauten Mehrfamilienhauses mit 5 Einheiten und bietet eine Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup>, die sich geschickt auf drei Zimmer verteilt. Das Gebäude wurde fortlaufend instand gehalten und der Charme vergangener Zeiten wurde beibehalten. Die Wohnung befindet sich in einem bezugsfertigen Zustand und ist ideal für Singles, Paare, kleine Familien. oder als Kapitalanlage. Das absolute Highlight dieser Immobilie ist die bestehende Lizenz zur ganzjährigen Ferienvermietung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen einladenden Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linker Hand befindet sich das helle Wohnzimmer, das Raum zur individuellen Gestaltung bietet und gleichzeitig genug Platz für einen Essbereich bereithält. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Über das Wohnzimmer gelangen Sie in das gemütliche Schlafzimmer. Das dritte Zimmer ist direkt über den Flur erreichbar. Alle drei Räume sind hell sowie ruhig gelegen und bieten ausreichend Platz. Eines der Schlafzimmer könnte alternativ als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden. Die Küche ist einfach aber funktional gestaltet und bietet eine große Arbeitsfläche sowie Stauraum für alle Küchenutensilien. Durch die praktische Raumaufteilung ist die Küche gut in das Gesamtbild der Wohnung integriert. Die Küche ist mit einer voll funktionstüchtigen Einbauküche ausgestattet. Über die Küche erreichen Sie in des Tageslichtbad mit Badewanne durch einen weiteren Flur. In dem zweiten Flur besteht die Möglichkeit für einen Waschmaschinenanschluss. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Die Ausstattung ist gepflegt und in neutralen Tönen gehalten, was dem Raum Zeitlosigkeit verleiht. Die Immobilie wird über eine effiziente Etagenheizung beheizt, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Zusätzlichen Stauraum bieten ein Kellerabteil und ein Speicherabteil im Haus. Die Umgebung der Immobilie zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in der Nähe vorhanden, was eine hohe Lebensqualität gewährleistet. Die zentrale Lage bietet zudem eine gute Anbindung an die Innenstadt. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme um Ihnen diese schöne Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz

## Detalles de los servicios

- 3 helle Zimmer
- Flur 1
- Flur 2
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Keller
- Speicher
- Fahrradkeller
- Gartennutzung

**Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz**

## Todo sobre la ubicación

In fußläufiger Umgebung dieser charmanten Eigentumswohnung befinden sich alle wesentlichen Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken und Bäckereien. Kindergärten und Schulen sind nur wenige Minuten entfernt. Die Fachhochschule ist fußläufig in ca. 15 Minuten zu erreichen, zur Universität am Gießberg sind es ca. 3 km. Der Konstanzer Hafen und öffentliche Badeplätze sind in ca. 10 min zu Fuß zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV ist perfekt. Der Bahnhof bzw. der See sind in ca. 12 Min. fußläufig zu erreichen. In Konstanz steht Ihnen ein breites Angebot an kulturellen, sportlichen und sozialen Einrichtungen zur Verfügung. Konstanz dient noch heute als Schlüsselstelle für Industrie und Handel dank seiner außerordentlichen begünstigten Lage im Alpenvorland zwischen Deutschland, Österreich und der Schweiz. Die Grenze zur Schweiz ist von dieser Immobilie ebenso in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.



Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2027. Endenergieverbrauch beträgt 121.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 25031008 - 78462 Konstanz

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Raphaela Hübner

---

Münsterplatz 5 Constance  
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)