



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Attraktive, bezugsfreie Galeriewohnung mit Balkon und Aufzug in moderner Wohnanlage am Stadtrand



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2513	Stand vom:	03.01.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1999
Ort:	78467 Konstanz	Verfügbar ab:	sofort
Wohnfläche:	69,00 m ²	Nutzfläche:	10,00 m ²
Anzahl Zimmer:	3,5	Anzahl Schlafzimmer:	2,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	499.000,00 €	Hausgeld:	410,00 €
Provision:	2,98 % inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2034-07-23
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1998
Wertklasse:	C	Primärer Energieträger:	GAS
Energieverbrauchskennwert:	89.10 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	KOSUB Immobilien e.K.	Name:	Michael Mayer
Straße:	Theodor-Heuss-Straße 12	Ort:	78467 Konstanz
Telefon:	+49 152 54234613	Faxnummer:	+49 7531 3690695
E-Mail:	anfragen.kn@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Die zum Verkauf stehende 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im 3. Obergeschoss eines 1999 gebauten Hauses, das Teil einer schicken Wohnanlage am Ortsrand von Wollmatingen ist. Sie ist über den Aufzug barrierearm erreichbar, weist eine Wohnfläche von ca. 69 m² auf und ist um eine Galerie bereichert, die eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 10 m² bietet. Die Immobilie besitzt einen hellen und großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei geräumige Schlafzimmer, eine große Küche, ein Badezimmer und ein separates WC. Perfekt geeignet ist sie für Singles, Paare, kleine Familien und Senioren, eignet sich für die Eigennutzung oder Vermietung. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil. Da sie bereits leer steht, ist eine kurzfristige Übernahme möglich.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 410 €, davon fließen rd. 52 € in die Hausrücklagen. Zum 31.12.23 waren rd. 434.000 € Hausrücklagen vorhanden, davon sind anteilig rd. 8100 € der Wohnung zuzurechnen. Zudem bestehen knapp 28.000 € Rücklagen für die Tiefgarage.

Lage:

Konstanz steht für die etwa 85.000 Einwohner durch die Nähe zum Bodensee und zu umliegenden Naherholungsgebieten sowie der vorhandenen Infrastruktur für hohen Freizeitwert, ohne auf städtische Vorzüge zu verzichten. Im quirligen Konstanz mit seinem mediterranen Flair findet Jung und Alt alles, was für das tägliche Leben nötig ist. Die Stadt ist ein beliebtes Ausflugsziel für Touristen, sodass es zahlreiche Arbeitgeber in der Touristik und im Einzelhandel gibt. Einen weiteren Reiz macht die unmittelbare Nähe zur Schweiz aus, die eine halbe Autostunde entfernt ist.

Den Stadtteil Wollmatingen, in dem das Objekt liegt, zeichnen Ein- und Mehrfamilienhäuser aus. Durch die Ortsrandlage finden Ruhesuchende hier eine Umgebung mitten in einer idyllischen Nachbarschaft. Mit dem Fahrrad liegt der nächste Seezugang gerade einmal zehn Minuten entfernt und mit weiteren Freizeitangeboten wie dem Schwaketenbad und -sportplatz wird es hier nie langweilig.

Die Wohnanlage am Ortsrand befindet sich in einer verkehrsberuhigten Gegend, wo fußläufig auch ein EDEKA, ein Norma und ein PENNY erreichbar sind. Etwas weiter gibt es eine Dm-Drogerie und einen Biomarkt.

Das Konstanzer Zentrum ist etwa 3 Kilometer entfernt, eine Bushaltestelle befindet sich etwa 140 Meter vom Haus, zudem ist ein Bahnanschluss. Dazu gibt es einen Feinkostladen, eine Apotheke und Bäckerei, drei Kindergärten, zwei Grundschulen und mehrere Arztpraxen.

Ausstattung:

Die Wohnanlage besteht aus zwei vierstöckigen Gebäuden mit moderner Architektur, bei denen der Zugang zu den Wohnungen über offene Laubengänge gelingt. Sie ist von Grünflächen und gepflasterten Wegen umgeben und liegt

günstig in einer verkehrsberuhigten Gegend. Alles wirkt gut gepflegt. Die Tiefgarage liegt hinter der Wohnanlage und ist über eine breite Zufahrt zu befahren. Weitere Stellplätze befinden sich neben und vor dem Gebäude.

Zur Wohnung hinauf geht es über Treppenstufen oder den Aufzug, der oben in den offenen und überdachten Gang hinausführt, der beide Gebäudeteile verbindet. Beim Betreten der Wohnung liegen sich die Küche und der Galeriezugang direkt gegenüber, während es geradeaus zum Wohn- und Essbereich mit Balkon geht, an den auch die beiden weiteren Zimmer anschließen, die als Schlaf- und Kinderzimmer nutzbar sind. Die obere Galerie ist wunderbar vom Wohnbereich zu sehen, und da die Wohnung den Dachbereich einnimmt, zeigen sich in den Räumen teilweise optisch schöne Dachschrägen. Ergänzt wird das Ganze durch einen edlen Laminatboden in allen Zimmern.

Der geräumige Ess- und Wohnbereich nimmt den Hauptteil der Wohnung ein. Hier ist die Galerie ein echter Augenfänger, die oben über ein Geländer verfügt und über eine Leiter im Eingangsbereich erreichbar ist. Daneben ist ein Schrank, der sich als Garderobe verwenden lässt. Das elegante Wohnzimmer ist ca. 24,18 m² groß und wunderschön lichtdurchflutet, weist ein kleines Fenster auf und reicht bis zur Doppelglastür, die zum Balkon hinausführt. Dieser ist mit ca. 7 m² großzügig konzipiert, liegt in einer guten Höhe und ist mit Holzboden stilvoll gestaltet, um angenehme Stunden im Freien zu verbringen. Ein Teilbereich ist überdacht und bietet durch eine Markise auch den Sonnenschutz.

Im ca. 6,84 m² großen Essbereich ist ein weiteres Fenster vorhanden, während die Küche direkt daneben liegt. Sie hat ausreichend Platz für eine schicke Einbauküche im U-Format und ist momentan leer stehend. Um die Galerie herum gelingt der Zugang zu den beiden Schlafzimmern, zum separaten WC und Badezimmer, das sich unter der Galerie befindet. Die Zimmer sind mit einer Fläche von jeweils ca. 10,67 m² und ca. 12,40 m² groß und geräumig und verfügen über ein Doppelfenster, während sich das hintere als Schlafzimmer anbietet, da das Bad und WC in der Nähe sind. Das WC ist mit Toilette und kleinem Waschbecken ausgestattet, das Badezimmer besitzt eine Dusche, eine Badewanne, ein Waschbecken und einen Anschluss für die Waschmaschine. Beide weisen weiße Kacheln auf.

Die obere Galerie besticht durch eine Holzdeckenkonstruktion aus dunklen Balken, ist mit Teppich ausgelegt und gestattet eine vielseitige Nutzung, darunter als Lounge, Büro, Lesecke oder Bibliothek. Sie besitzt einen kleinen zusätzlichen Raum mit mehreren Regalen und Ablageflächen und ist durch Deckenstrahler beleuchtet. Hier wird die Gebäudespitze im Dachbereich hervorragend ausgenutzt, um mehr Raum zu schaffen. Die gesamte Immobilie besticht durch ein offenes Raumgefühl und eine gemütliche und gleichzeitig stilvolle Wohnatmosphäre.

Sonstiges:

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Virtueller inszenierte Bilder dienen ausschließlich zur Illustration, sind als unverbindlich zu verstehen, sind nicht rechtlich bindend und stellen nicht den tatsächlichen Zustand der Wohnung dar. Die im Exposé dargestellten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach der am 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 2,98

% einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

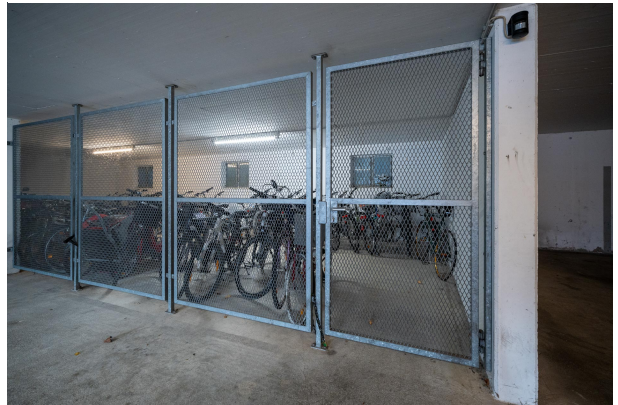
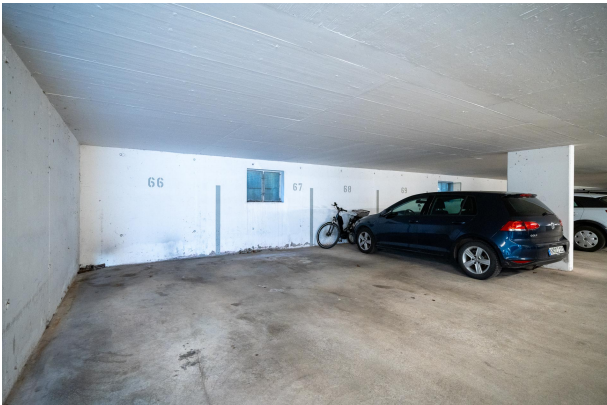
Bilder













(unverbindliche Illustration)

