



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Bezugsfreie Terrassenwohnung mit Fernblick zum Bodensee, Hallenschwimmbad, Garage u. KFZ-Stp.!



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2465	Stand vom:	23.12.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1972
Ort:	78465 Konstanz	Verfügbar ab:	sofort
Wohnfläche:	85,00 m ²	Anzahl Zimmer:	2,5
Anzahl Schlafzimmer:	1,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	2,0

Preise:

Kaufpreis:	478.000,00 €	Hausgeld:	388,00 €
Provision:	2,98 % inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2028-07-20
Jahrgang:	2014	Wertklasse:	E
Primärer Energieträger:	OEL	Energieverbrauchskennwert:	148.00 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:

Stilvolles Wohnen mit Fernblick zum Bodensee und privaten Hallenbad in gefragter Lage am Ortsrand von Konstanz-Litzelstetten: Bei der zum Verkauf stehenden Immobilie handelt es sich um eine elegante 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 85 m², die im Erdgeschoss eines 1972 gebauten Hauses liegt, das Teil einer schicken Wohnanlage mit insgesamt 4 Gebäuden ist, die sich auf 46 Wohneinheiten mit 8 Hauseingängen verteilen. Zur Eigentümergemeinschaft gehört ein eigenes, beheiztes Hallen-Schwimmbad mit Saunabereich, zu dem nur die Bewohner Zugang haben. Dadurch eignet sich die Wohnung perfekt für Singles, Paare, Senioren und Anleger und ist auch eine attraktive Option als idyllische Feriendomizil. Das Grundstück der Wohnanlage ist gepflegt und weitläufig, mit einer Fläche über 10.000 m². Mitverkauft wird eine abschließbare Garage. Zur Wohnung gehört ein Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Außenstellplatz auf dem Grundstück. Beheizt wird das Gebäude mit einer Öl-Zentralheizung, die im Jahr 2023 erneuert wurde. Mit gewissem Renovierungsaufwand ist es möglich, sich hier eine Traumimmobilie zu schaffen. Da die Wohnung bereits leer steht, kann sie kurzfristig übernommen werden.

Das große Grundstück der Wohnanlage besitzt mehrere Häuser mit moderner, fast mediterraner Architektur, die die Idylle der erstklassigen Lage einzigartig unterstreichen. Große Grünflächen umgeben die Häuser, über die wiederum einige gepflasterte Wege führen. Dazu gibt es Bereiche mit Bänken, um den Blick auf den Bodensee und die umliegenden Felder und Wälder zu genießen. Das Hallenbad liegt in der Mitte zwischen den Häusern eingebettet. Es wurde fortlaufend instandgesetzt und gepflegt, bietet zum Schwimmbecken auch einen Saunabereich, Duschen, eine Außenfläche, Umkleiden und Spinde. Zum Haus gehört eine Tiefgarage, die sich über eine breite Einfahrt erreichen lässt, die einzelnen Garagenplätze sind als Garagenboxen abgetrennt.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und grenzt mit Terrasse direkt an die weitläufige, gemeinschaftliche Grünfläche an. Die Wohnfläche verteilt sich auf ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC, einen separierten, halboffenen Essbereich und eine Küche.

Von der Diele aus befinden sich rechts das Wohnzimmer, links der Essbereich und die Küche, geradeaus geht es zum WC, Badezimmer und Schlafzimmer. Die Diele geht wunderbar in den offenen und großzügigen Wohnbereich über, der nicht extra durch eine Tür abgegrenzt ist. Er erlaubt eine edle Ausstattung mit Couchgarnitur, Schrankwänden, Regalen und Entertainment-Center. Die breiten bodentiefen Fenster gestatten den Blick auf die grüne Umgebung, während eine weitere Glastür auf die gepflasterte und überdachte Terrasse führt, die eine Fernsicht bis zum Bodensee bietet. Sie ist groß und lässt sich mit bequemen Gartenmöbeln, einem Tisch, einer Hollywoodschaukel und einem Grill verschönern, um die milden Tage im Freien zu genießen. Das Schlafzimmer bietet ebenfalls bodentiefe Fenster und einen Zugang zur Terrasse.

Vom halboffenen Essbereich aus gelangt man direkt in den Küchenraum. Der Küchenraum ist geräumig und lang, besitzt eine breite Fensterfront und einander gegenüberliegende Küchenzeilen. Das Badezimmer mit kleinem Fenster stammt noch aus dem Baujahr und bietet daher Potenzial für eine Modernisierung nach persönlichem Geschmack. Hier gibt es eine Badewanne mit Regendusche, ein Waschbecken und eine Handtuchheizung. Die gesamte Wohnung ist in der Raumaufteilung hervorragend strukturiert und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die man in der Kombination nur selten am Markt findet – die zukünftigen Eigentümer werden sich hier gewisse ein traumhaftes Zuhause schaffen können.

Lage:

Der Stadtteil Litzelstetten liegt direkt am Bodensee und gehört zu den gefragtesten Stadtteilen von Konstanz. Hier leben etwa 4.000 Einwohner auf einer Hanglage, die auch einen herrlichen Blick auf den Überlinger See, die Insel Mainau und das Alpenpanorama bietet. Umgeben ist Litzelstetten von Wiesen und Wäldern, besitzt viele Rad- und Wanderwege und einen kleinen Bauhof. Eine Grundschule befindet sich direkt in Litzelstetten, ebenso sind zwei Kindergärten vorhanden. Zudem bietet Litzelstetten ein wunderschönes Strandbad, das von der angebotenen Wohnung ca. 1 km entfernt ist. Verschiedene Ärzte, eine Apotheke, gute Restaurants sowie auch ein EDEKA-Markt sind direkt in Litzelstetten zu finden. Da Litzelstetten zum Stadtgebiet Konstanz gehört, ist die Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel (Busverbindungen) sehr gut. Bis ins Zentrum der faszinierenden Stadt Konstanz sind es nur ca. 8 Kilometer. Die nahezu komplett erhaltene mittelalterliche Stadt verzaubert mit seinen zahlreichen Sehenswürdigkeiten und vielfältigen Shoppingmöglichkeiten. Das ganze Jahr gibt es ein sehr abwechslungsreiches Programm an Kunst- und Kulturveranstaltungen, Ausstellungen und anderen Unterhaltungsangeboten. Die kleine Insel Mainau mit ihrem wunderschönen Park, dem Kinderland und Schmetterlingshaus erreicht man von Litzelstetten in ca. 10-15 min. per Fahrrad.

Ausstattung:

Zusammenfassung der wichtigsten Details:

- Terrassenwohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche (inkl. 1/2 Terrassenfläche)
- 2,5-Zimmer-Wohnung im EG
- Baujahr: 1972
- Insgesamt 4 Gebäude mit 8 Hauseingängen für 46 Wohneinheiten
- Über 10.000 m² Grundstücksfläche, teilweise parkartig angelegt
- Großes, beheiztes Hallenschwimmbad mit Saunabereich, Außenfläche und Umkleideraum (top-gepflegt und instandgehalten, in der Form absolute Seltenheit)
- Baujahr Heizung: 2023 (Öl-Zentralheizung)
- Ca. 28,58 m² Terrassenfläche
- Bodentiefe Fenster im Wohn- und Schlafzimmer, jeweils mit Zugang zur Terrasse
- Traumhafter Fernblick zum Bodensee
- Badezimmer mit Fenster und Waschmaschinen-Anschluss, WC separat
- ruhige Lage am Ortsrand von Litzelstetten
- abschließbare Garagenbox in Tiefgarage (Kaufpreis: 20.000 €) und Sondernutzungsrecht eines KFZ-Außenstellplatzes auf dem Grundstück
- Bezugsfrei, daher Übergabe kurzfristig möglich
- Gesamtkaufpreis inkl. Garage und KFZ-Stp.: 498.000 € (zzgl. Maklerprovision und Kaufnebenkosten)

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf rd. 388 €, zzgl. einer Rücklagenzuführung in Höhe von rd. 57 €, insgesamt daher 445 €. Darin beinhaltet sind bereits die anfallenden Betriebs- und Instandhaltungskosten für das große, beheizte Hallenbad mit Saunabereich sowie auch die Pflege der weitläufigen Außenanlage, der Hausmeisterdienst und die Hausreinigung.

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)

