



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Charmante 1,5-Zi.-Wohnung mit Aufzug und Balkon in gefragter Lage im Konstanzer Stadtteil Paradies



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPB2516	<b>Stand vom:</b>	29.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Ort:</b>	78462 Konstanz	<b>Wohnfläche:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	1,5
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	218.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	210,00 €
<b>Provision:</b>	2,98 % inkl. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-03-26
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1963
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	150.00 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Ideal für Singles, junge Paare und Studenten, mit Nähe zur Altstadt und zum Bodensee: Das zum Verkauf angebotene Objekt befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in einer idyllischen Straße im beliebten Stadtteil Paradies. Das Haus wurde 1963 gebaut und besitzt 43 Wohneinheiten auf sechs Etagen. Die Wohnung weist eine Gesamtfläche von ca. 38,69 m<sup>2</sup> auf und verfügt über einen ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkon. Im Wohn- und Schlafbereich ist Laminatboden verlegt, der Flur, der Küchenbereich und das Badezimmer sind mit hellen Fliesen ausgestattet und zusammen mit der Eingangstür vorteilhaft zum Wohnzimmer abgegrenzt. Perfekt geeignet ist die Immobilie für Singles und Studenten, als Anlageobjekt oder als Zweitwohnung. Beheizt wird das Gebäude mit einer Gas-Zentralheizung, die im Jahr 2011 neu eingebaut wurde. Die bevorzugte Lage und die Nähe zum See, zur Altstadt und zur HTWG gestatten es auch jungen Menschen, während des Studiums komfortabel zu wohnen.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Straße mit farbenprächtigen Häusern. Der Stadtteil Paradies ist gerade bei jungen Menschen beliebt und zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Das Haus steht an einer Kreuzung, die von Bäumen gesäumt ist. Der Eingangsbereich ist ansprechend gestaltet, mit großen Fenstern im Treppenhaus. Die Wohnung liegt ruhig zum Innenhof ausgerichtet und lässt sich bequem über einen Aufzug erreichen. Beim Betreten öffnet sich eine Diele, von der aus rechts die Küche liegt, links das Bad und geradeaus der Zugang zum Wohnzimmer. Die Aufteilung gestattet den Vorteil einer separaten Küche, während auch im geräumigen Wohnzimmer der Schlafbereich leicht abgegrenzt ist und in einer breiten Nische liegt. Durch die große Glasfront des Balkons wirkt der Raum optisch größer und erlaubt eine individuelle Gestaltung mit Sofaecke, Essbereich, Schränken und Regalen. Der Balkon eröffnet einen idyllischen Blick in den Innenhof und ermöglicht mit Überdachung das gemütliche Sitzen im Freien. Die Fläche des Schlafbereichs gestattet das Aufstellen eines Doppelbettes, wobei auch noch Platz für einen Sessel, Nachttisch und Flachbildschirm bleibt.

Die Küche befindet sich im Eingangsbereich, weist einen Herd mit Backofen, einen Kühlschrank, eine Spüle und Oberschränke auf. Das Bad wurde schätzungsweise im Laufe der 90er Jahre erneuert, verfügt über eine Duschkabine, ein Waschbecken, ein WC und einen Anschluss für die Waschmaschine. Insgesamt ist die Immobilie in einem soliden Zustand und elegant, gestattet das gemütliche Wohnen am Bodensee und bietet durch den Balkon entspannende Momente im Freien, mit Blick auf die Umgebung.

Vom Hausgeld in Höhe von 210 € im Monat lassen sich 120 € auf den Mieter umlegen. Seit 2016 ist die Wohnung an eine alleinstehende Person vermietet, die Kaltmiete beträgt seitdem 450 €. Zum 31.12.2023 waren rund 135.000 € an Hausrücklagen vorhanden. Die Kellerräume im Haus gehören zum Gemeinschaftseigentum und werden dauerhaft über die Hausverwaltung für je 20 € pro Monat angemietet. Die Mieteinnahmen fließen in die Hausrücklagen. Neben den Kellern gehören auch ein paar KFZ-Stellplätze zum Gemeinschaftseigentum, diese sind jedoch momentan alle anderweitig vermietet. Zudem steht im UG ein Waschraum mit Münzautomaten und ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

## Lage:

---

Paradies gehört zu den gefragtesten Stadtteilen von Konstanz und gestattet die schnelle Erreichbarkeit des Bodensees, der Innenstadt und der Hochschule zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Das beliebte Urlaubsparadies zeichnet sich durch die idyllische Landschaft, die traumhafte Lage am Gewässer und die vielen Sehenswürdigkeiten aus. Als Universitätsstadt weist Konstanz eine bunte Vielfalt auf, besitzt charmante Fachwerkhäuser, verwinkelte Gassen,

idyllische Plätze und kulturelle Einrichtungen. Paradies, als Viertel mit studentischem Flair, liegt direkt neben der historischen Altstadt, in der der majestätische Konstanzer Münster Unserer Lieben Frau seine gotische Pracht entfaltet. Dazu besitzt Konstanz Badestrände und Terme, einen malerischen Hafen und eine große Auswahl an Geschäften und Boutiquen.

In der Nähe des Wohnhauses gibt es viele kleine Cafés und Restaurants. Die Anlegerstraße ist ruhig und entfaltet durch die bunten Ein- und Mehrfamilienhäuser einen eigenen Charme. Zum Stadtzentrum Konstanz sind es etwa 560 Meter, die nächste Bushaltestelle ist 120 Meter und der Konstanzer Bahnhof 500 Meter entfernt. Für den täglichen Bedarf gibt es einen Bio-Supermarkt, eine Apotheke und eine Bäckerei. Ebenso schnell erreicht sind ein Edeka und eine Dm-Drogerie. Auch ein Kindergarten und eine Grundschule liegen um die Ecke, dazu gibt es eine Arztpraxis in der Straße.

## Ausstattung:

---

Nachfolgend die wichtigsten Details als Übersicht:

- Wohnfläche: ca. 38,69 m<sup>2</sup>
- Personenaufzug
- Baujahr: 1963
- Gas-Heizung (Baujahr 2011)
- im 1. OG in einem MFH mit 43 Wohnungen
- ca. 5 m<sup>2</sup> großer Balkon
- ruhige Lage zum Innenhof
- 210 € Hausgeld, davon 120 € auf Mieter umlegbar
- Gefragte Wohnlage im Konstanzer Stadtteil Paradies

## Sonstiges:

---

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

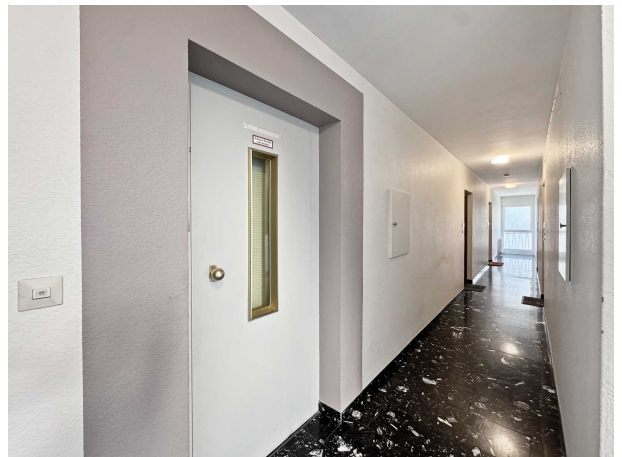
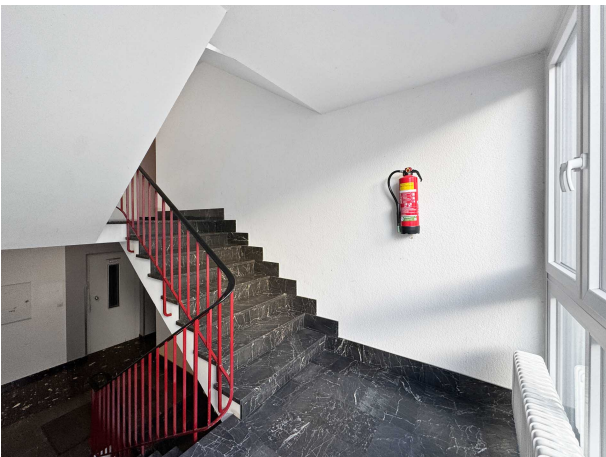
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Virtuell 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.

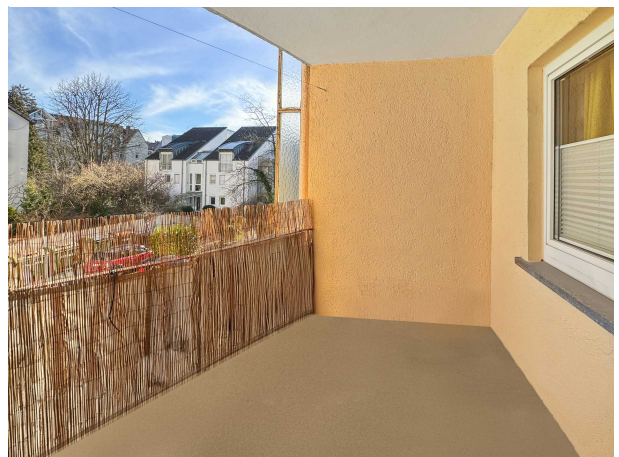
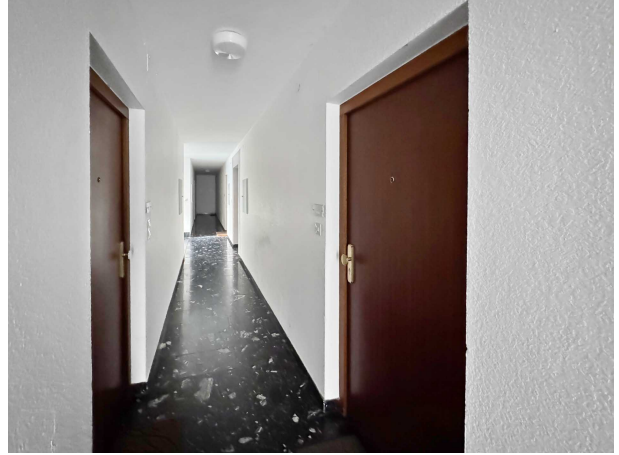
Die Höhe der Courtage richtet sich nach der am 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 2,98 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

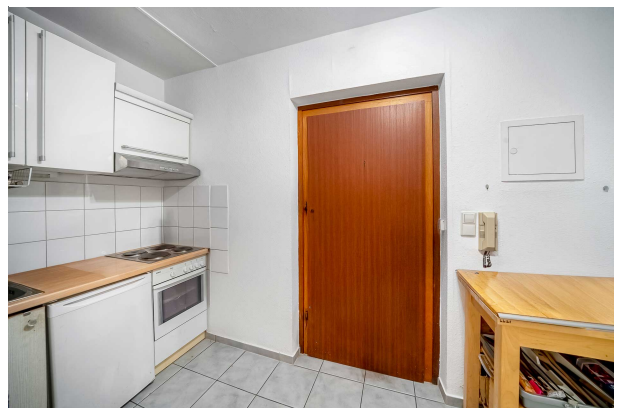
# Bilder

---













(unverbindliche Illustration)

