



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Charmante 1,5-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon im gefragten Stadtteil Paradies mit KFZ-Stp.



Allgemein:

| | | | |
|----------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|
| Objektnr. extern: | KPB2460 | Stand vom: | 06.12.2024 |
| Nutzungsart: | Wohnen | Vermarktungsart: | Kauf |
| Objektart: | Wohnung | Baujahr: | 1993 |
| Ort: | 78462 Konstanz / Paradies | Wohnfläche: | 44,00 m ² |
| Vermietbare Fläche: | 44,00 m ² | Anzahl Zimmer: | 1,5 |
| Anzahl Stellplätze: | 1,0 | Zustand: | Gepflegt |

Preise:

| | | | |
|-------------------|--------------------|------------------|----------|
| Kaufpreis: | 246.000,00 € | Hausgeld: | 295,00 € |
| Provision: | 2,98 % inkl. MwSt. | | |

Energiepass:

| | | | |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------|
| Art des Energieausweises: | VERBRAUCH | Gültig bis: | 2028-10-15 |
| Jahrgang: | 2014 | Baujahr Heizung: | 1992 |
| Wertklasse: | D | Primärer Energieträger: | GAS |
| Energieverbrauchskennwert: | 124.00 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:

In nur wenigen Schritten zum Seerhein und in die Altstadt: Bei dem zum Verkauf angebotenen Objekt handelt es sich um eine schicke 1,5-Zimmer-Wohnung mit großem Wohn- und Schlafbereich, separater Küche und Badezimmer mit Badewanne. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 44 m². Die elegante Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das 1993 gebaut wurde und insgesamt 56 Wohneinheiten beinhaltet. Im vergangenen Jahr wurde das Haus mit einer neuen Gas-Heizung ausgestattet, für das kommende Jahr ist bereits der Einbau einer Sole/Wasser-Wärmepumpe (Erdwärmepumpe) entschieden, sodass das Haus zukünftig per effizienter Hybridheizung beheizt wird. Zukünftig werden dann rd. 2/3 des Heizungsbedarfs über die effiziente Wärmepumpe abgedeckt, lediglich zur Deckung der Spitzenlasten dient dann noch die Gasheizung. Dadurch wird sich der Energieverbrauch deutlich reduzieren, so dass die Energieeffizienzklasse verbessert wird. In bester Lage im Konstanzer Stadtteil Paradies bietet die Wohnung den Vorzug eines eigenen Kfz-Stellplatzes am Haus, eines idyllischen Balkons und einer hervorragenden Infrastruktur in näherer Umgebung. Neben dem Seerhein ist bspw. auch die HTWG Konstanz fußläufig in 1-2 Minuten erreicht.

Das Mehrfamilienhaus besitzt eine stilvolle Architektur, die auch im ansprechenden Treppenhaus schön sichtbar wird, zudem sind die Etagen per Aufzug erreichbar. Die angebotene Wohnung wird über einen Flur betreten, von dem aus sich die Küche links und das Bad rechts befinden. Geradeaus geht es zum großen Wohn- und Schlafbereich mit Balkon. Ein heller Laminatboden sorgt für einen gemütlichen Look und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Raumaufteilung erlaubt dazu eine Gestaltung in mehrere unterteilte Bereiche zum Schlafen, Wohnen, Essen und Arbeiten. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, die Wohnung wieder in eine 2,5-Zimmer-Wohnung rückzubauen, wie es einst der Fall war, sollte ein separater Schlafraum gewünscht sein.

Das Wohnzimmer selbst ist geräumig und verschafft viel Entfaltungsspielraum mit breiter Couchgarnitur, TV, Regalen und Schränken. Vom Wohnbereich lässt sich der Balkon betreten, der sowohl von der Couch als auch durch das Fenster im Essbereich sichtbar ist. Er ist überdacht und bietet Platz für bequeme Sitz- und Gartenmöbel.

Die separate Küche, ist gefliest und bietet Raum für eine Küchenzeile mit allen wichtigen Geräten, die im Kaufpreis enthalten ist. Im weiß gefliesten Badezimmer ist neben dem WC und der Badewanne auch der Waschmaschinen-Anschluss zu finden. Zur Wohnung gehört ein gemauerter Kellerraum. Außerdem steht den Hausbewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum zur Verfügung. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive und modern konzipierte Wohnung, die durch das Öffnen der Wände größer und geräumiger wirkt und den verfügbaren Raum optimal ausnutzt.

Seit 1.12.2024 beläuft sich das monatliche Hausgeld auf 295 €, davon fließen 110 € in die Hausrücklagen. Die für den Einbau der Wärmepumpe anfallende Sonderumlage geht zu Lasten der Veräußerer.

Seit 01.07.2023 ist die Wohnung an eine alleinstehende Person für 600 € kalt (plus 150 € Nebenkosten) vermietet, hinzu kommen noch 50 € Miete für den KFZ-Stp.

Lage:

Konstanz am Bodensee besitzt eine prächtige historische Altstadt und bevorzugte Wohngegenden wie den Stadtteil

Paradies. Von hier aus sind es nur wenige Gehminuten zum Rhein, zum Zentrum und zum Konstanzer Hafen. Auch die Schweizer Grenze liegt in der Nähe. In Konstanz leben ca. 85.770 Einwohner, im Stadtteil Paradies ca. 6.100 Einwohner. Im östlichen Bereich und nahe der Oberen und Unteren Laube stehen viele denkmalgeschützte Gebäude, die noch aus der Gründerzeit stammen.

Die Zasiusstraße liegt als Anliegerstraße direkt an der Grenze zwischen Paradies und Altstadt. Das Stadtzentrum ist 500 Meter entfernt, der Bahnhof knapp 600 Meter. Eine Bushaltestelle gibt es etwa 180 Meter weiter vom Haus. Auch die Hochschule Konstanz (HTWG) liegt günstig direkt um die Ecke, ebenso eine Kinderkrippe, zwei Kindergärten, eine Grundschule, ein Gymnasium und eine weiterführende Schule. Mehrere Arztpraxen und Fachärzte sind in der Nähe. Dazu gibt es Pizzerien, Cafés und Bars als gastronomisches Angebot. Das Rheinstrandbad Konstanz ist wie das Hallenbad am Seerhein zu Fuß zu erreichen, gleiches gilt für den Stadtgarten und Kaiserbrunnen. Es gibt mehrere Fitnessstudios, ein Sportcenter und einen Golf-Club für die sportliche Betätigung vor Ort.

Sonstiges:

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

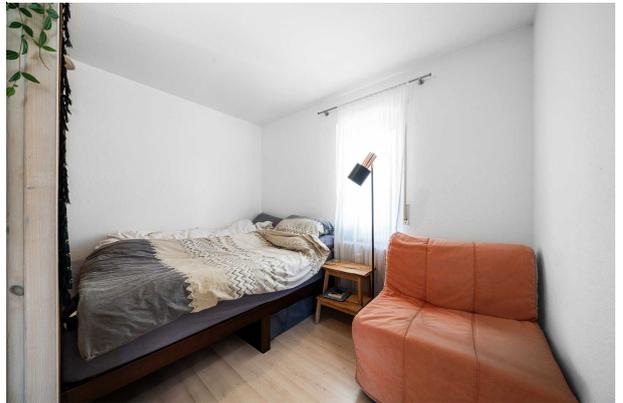
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es 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.

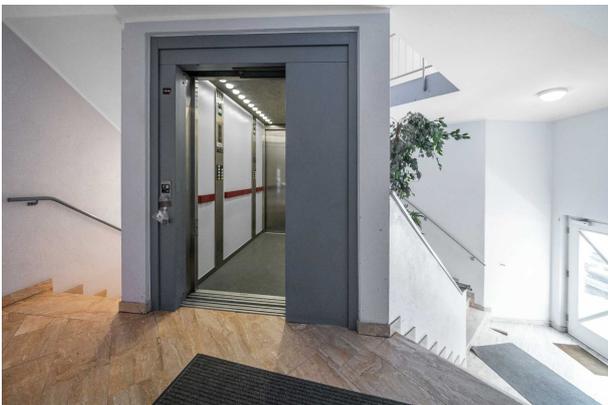
Die Höhe der Courtage richtet sich nach der am 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 2,98 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem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

Bilder









(unverbindliche Illustration)

