



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Gepflegte 2-Zi.-Wohnung mit Balkon und Weitsicht bis zu den Alpen + KFZ-Stp. in Petershausen-West



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPB2464	<b>Stand vom:</b>	13.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Ort:</b>	78467 Konstanz / Petershausen	<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	5
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	340,00 €
<b>Provision:</b>	3,28 % inkl. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2029-02-05
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1973
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	78.00 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:

---

Bei dem zum Verkauf stehenden Objekt handelt es sich um eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup>, die sich im 5. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses befindet, das 1973 gebaut wurde. Die Immobilie ist gut gepflegt, mit Laminatboden und Fliesen ausgestattet und besitzt eine große Diele, die ein geräumiges Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, eine separate Küche und ein Wannenbad miteinander verbindet. Im Jahr 2009 wurden die Fenster komplett erneuert und 2013 wurde die Heizung auf Fernwärme umgestellt, sodass das Gebäude bezgl. der Heizung für die Zukunft gerüstet ist. Eine zudem erfolgte Renovierung der Wohnung sorgt für eine moderne und ansprechende Optik. Sie besitzt einen großen Balkon und wird mit Keller und Außenstellplatz für den Pkw verkauft. Perfekt geeignet ist sie für Singles, Paare und Senioren. Seit Oktober 2022 ist die Wohnung für 419,90 € kalt vermietet.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich am Rand von Petershausen-West und beinhaltet insgesamt 56 Wohneinheiten, die sich auf 7 Etagen verteilen. Im Außenbereich gibt es mehrere Pkw-Stellplätze und einen Abstellbereich für Fahrräder. Das Treppenhaus ist groß und gepflegt, mit Glaseingang, zwei Fahrstühlen und Treppen. Mit dem Aufzug lässt sich die Wohnung schnell und bequem erreichen. In dieser öffnet sich ein großer Dielenbereich mit neuwertigem Fliesenboden. Links, neben der Garderobe, befindet sich das Bad, rechts die Küche, während es geradeaus zum Wohnzimmer und Schlafzimmer geht. Vom geräumigen Wohnzimmer aus ist der Zugang zum Balkon möglich. Alles wirkt hell, offen und gepflegt, mit einer schönen Verteilung der Räume.

Das Wohnzimmer ist mit hellem Laminatboden ausgestattet und bietet ausreichend Platz, um einen Essbereich und eine Sofaecke einzurichten. Für die notwendige Entspannung sorgt der vom Wohnzimmer aus zugängliche Balkon. Dieser ist breit genug für Sitzmöbel und einen Tisch, ist überdacht und erlaubt bei guter Sicht den Blick über die Häuserdächer bis hin zum Alpenpanorama im Hintergrund.

Das Schlafzimmer ist ähnlich wie das Wohnzimmer gestaltet, mit weißen Wänden und Laminat. Hier passen ein großes Bett, ein Kleiderschrank und eine Kommode hinein. Die große Doppelfensterfront öffnet den Raum günstig und bewirkt einen schönen Lichteinfall. Das Badezimmer grenzt günstig an das Schlafzimmer an, ist weiß gekachelt und beinhaltet eine Badewanne mit Dusche, ein WC und Waschbecken. Platz für Schränke und eine Waschmaschine ist vorhanden.

Der separate Küchenraum zeigt sich mit einer schicken und neuwertig wirkenden Einbauküche in einer silbergrauen Optik. An der längeren Wand befindet sich eine Zeile mit Spüle, großer Arbeitsfläche und Schränken. Der Herd, die Abzugshaube und der Kühlschrank nehmen eine weitere Wand ein, sodass die Zubereitung der Speisen zum Vergnügen wird und ausreichend Bewegungsfreiraum vorhanden ist.

Aktuell beläuft sich das monatliche Hausgeld auf 340 €, darin sind 27,50 € Rücklagenzuführung enthalten, ca. 260 € sind auf Mieter umlegbar. Zum 31.12.2023 waren laut Nebenkostenabrechnung 128.498,10 € Hausrücklagen vorhanden.

## Lage:

---

Der am Seerhein gelegene Stadtteil Petershausen-West gehört aufgrund der zentralen Lage zu den bevorzugten Wohngebieten von Konstanz und bietet eine vielfältige Infrastruktur. Die Lage gestattet eine gute Balance zwischen dem städtischen Leben und einigen grünen Rückzugsorten, während auch der Bodensee nicht weit ist. Hier finden sich viele Gelegenheiten für Ausflüge und die Erholung am Wasser, für entspannende Spaziergänge und die sportliche Betätigung. Auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist gut.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer Wohnsiedlung, die am äußeren Rand von Petershausen-West am Rande zum Industriegebiet Oberlohn liegt. Im Umkreis von 300 m Luftlinie befinden sich ein REWE-Markt, EDEKA sowie ein Lidl. Eine Bushaltestelle liegt etwa 180 m vom Haus entfernt, ebenso der Bahnhof Konstanz-Fürstenberg. Zudem befinden sich zwei Apotheken, verschiedene Bäckereien, zahlreiche Restaurants und Cafés sowie Kindergärten und Schulen in fußläufiger Entfernung. Zum Stadtzentrum in Konstanz sind es etwa 2 km. Auf ein eigenes KFZ kann in der Lage größtenteils verzichtet werden – dies macht die Wohnung auch höchst interessant für Senioren.

## Ausstattung:

---

Zusammenfassung der wichtigsten Details:

- 2-Zimmer-Wohnung
- Baujahr: 1973
- Wohnfläche
- ca. 56 m<sup>2</sup>
- separate Küche und Abstellraum in der Wohnung (+ Keller im UG)
- Balkon mit Fernsicht zu den Alpen (bei entsprechender Witterung)
- 5. OG
- Inkl. schicker Einbauküche
- Baujahr Fenster: 2009
- Baujahr Heizung: 2013 (Fernwärme)
- Renovierte Wohnung in gepflegtem Zustand
- Seit Oktober 2022 für 419,90 € kalt vermietet
- KFZ-Stp. (Kaufpreis: 12.000 €)
- Hausgeld: 340 € (inkl. 27,50 € Rücklagenzuführung), davon ca. 260 € auf Mieter umlegbar
- Hausrücklagen zum 31.12.2023: 128.498,10 €

## Sonstiges:

---

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

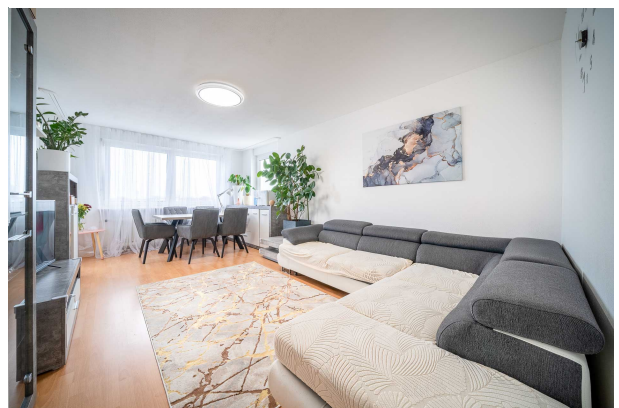
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es 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 3,28 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

## Bilder

---

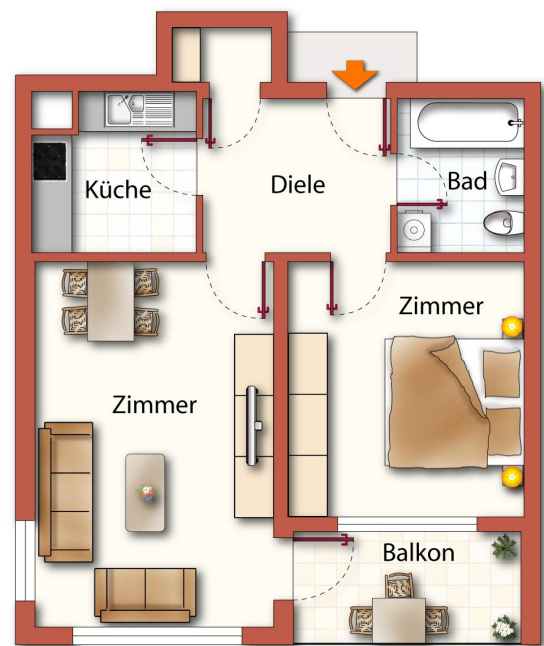








(unverbindliche Illustration)





Energieverbrauch	Energieverbrauch kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
A+	
A	
B	
C	78,00
D	
E	
F	
G	
H	