



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Rarität im Konstanzer Paradies: Freistehendes 3-Familienhaus mit schönem Garten in ruhiger Lage



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2427	Stand vom:	03.08.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1938
Ort:	78462 Konstanz	Verfügbar ab:	sofort
Wohnfläche:	225,00 m ²	Vermietbare Fläche:	225,00 m ²
Grundstücksfläche:	487,00 m ²	Anzahl Zimmer:	10,0
Anzahl Badezimmer:	4,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	1.549.000,00 €	Provision:	4,76 % inkl. MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	--------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2033-09-26
Jahrgang:	2014	Wertklasse:	F
Primärer Energieträger:	GAS	Endenergiebedarf:	173.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	KOSUB Immobilien e.K.	Name:	Mathias Kosub
Straße:	Theodor-Heuss-Straße 12	Ort:	78467 Konstanz
Telefon:	+49 7531 3690696	Faxnummer:	+49 7531 3690695
E-Mail:	konstanz@kensington-international.com	www:	www.kensington-bodensee.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Die zum Verkauf angebotene Immobilie kann wahrlich als Rarität bezeichnet werden, da freistehende Häuser in dieser Art generell nur sehr wenige im Konstanzer Paradies zu finden sind. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 225 m² und dem dazugehörigen 487 m² großen Gartengrundstück steht die Stadtvilla am Rand des beliebten Konstanzer Stadtteils. Gebaut wurde das geräumige Haus mit ansprechend gelber Fassade im Jahr 1938. In den Jahren 1998 bis 2017 erfolgten umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten. Mit 2-fach-verglasten Holzfenstern, neuen Wasserleitungen, umfangreicher Elektrosanierung und Verstärkung und Unterfangung der Fundamente auf der West- und Südseite ist das Gebäude gut für die Zukunft gerüstet. Zusätzlich wurde das Dach umgedeckt und gedämmt, die Fassade erneuert, die Kellerdecke gedämmt und erst vor wenigen Monaten eine neue Gas-Zentralheizung mit Edelstahl-Warmwasserspeicher eingebaut. Zudem wurde das Haus im Laufe der Zeit immer instandgehalten und notwendige Renovierungsarbeiten unmittelbar durchgeführt.

Unter anderem dank den drei abgeschlossenen, großzügigen Wohnungen mit Altbaucharme, dem guten Allgemeinzustand und dem wunderschönen Garten eignet sich die Immobilie sowohl zur Eigennutzung und auch als Kapitalanlage. Sie bietet sich für Paare, große Familien sowie auch als Mehrgenerationenhaus an, ebenfalls ist auch eine Kombination von Wohnen und Arbeiten (Büro) gut denkbar. Die Zimmer der Wohnungen im 1. OG und im DG sind aktuell einzeln an Studenten vermietet, das EG ist ab Juni 2024 komplett bezugsfrei. Die Kaltmiete beträgt ca. 47.000 € pro Jahr, sollten zukünftig wieder sämtliche Zimmer im Haus an Studenten vermietet werden.

Da die Wohnungen im 1. und 2. OG vermietet sind, beinhaltet das Inserat ausschließlich ein paar Innenbilder des EG und der Räumlichkeiten im UG.

Ausstattung:

Aufgeteilt ist die komplett unterkellerte Immobilie auf 3 großzügige und helle Stockwerke und einem zusätzlichen, ausgebauten Dachspitz, die mit einem Treppenhaus verbunden sind. Im Keller befinden sich mehrere Räume, darunter eine geräumige Waschküche, ein Kellerraum mit Sauna, Heizungsraum sowie beheizter Hobbyraum. Wasseranschlüsse, WC, Dusche und Spüle sind in letzterem vorhanden. Das Erdgeschoss besteht aus 3,5 Zimmern, besitzt ein modernes Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC und Handtuchheizkörper und eine große Küche, von der aus der Balkon betreten wird. Mit einer Fläche von ca. 75 m² bietet die Wohnung eine gute Aufteilung der Zimmer und ermöglicht die Nutzung als Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer. Aktuell ist im EG ein Bereich als separate, kleine Wohnung abgetrennt, die Aufteilung ist jedoch mit einfachen Maßnahmen rückgängig zu machen. Verlegt ist in allen Bereichen stilvolles Laminat mit Trittschalldämmung, während das Erdgeschoss teilweise auch noch über echtes Eichenparkett verfügt. Hochwertige Kachel- und Korkböden gibt es in Flur, Küche und Badezimmer.

Die Wohnung im 1. OG zeigt einen ähnlichen Grundriss wie das Erdgeschoss, mit 3,5 Zimmern, moderner Küche, Badezimmer mit Fenster und einen Balkon. Die Wohnfläche beträgt ca. 76 m². Das Dachgeschoss ergänzt die beiden Geschosse mit einer stilvollen Maisonette-Wohnung, die über 4,5 Zimmer auf zwei Etagen mit insgesamt ca. 74 m² Fläche verfügt. Drei große Zimmer, eine neue Küche und ein modernes Badezimmer mit Tageslicht bieten das harmonische Wohnen im unteren Bereich der Maisonette, während oben im ausgebauten Dachspitz ein großer, offener heller Wohnraum zur Verfügung steht.

Die umgebende Nachbarschaft ist ruhig und durch viele historische Häuser im Jugendstil sowie aus der Gründerzeit

geprägt. Insgesamt schmücken das Grundstück zwei Gartenhäuser sowie auch ein 8 x 3m großes Gewächshaus, das dank eines gedämmten Bodens, einem Waschbecken und Elektroinstallation in der Vergangenheit als Wintergarten genutzt wurde. Ein mit Naturstein gemauerter Grillplatz mit Feuerstelle schafft Gemütlichkeit für Familienfeste und erholsame Wochenenden. Auf der Rasenfläche wachsen ein Walnuss- und Apfelbaum, Feigensträucher, Flieder und rote und weiße Weinreben. Die Idylle entsteht durch Vogelgezwitscher und die grüne Natur und lässt sich wunderbar um Blumen, Kräutergärten und Beete ergänzen. Direkt an das Grundstück grenzen idyllische Gärten der Nachbarhäuser, die Bewohner dürfen daher fast ganzjährig einen Blick ins Grüne genießen. Neben der großen Einzelgarage können auch Fahrzeuge im Hof geparkt werden, Besucher finden öffentliche Parkplätze im Nahen Umfeld. Die Garage ist mit zwei Garagentoren ausgestattet und ermöglicht daher bei Bedarf Durchfahrt in den hinteren Teil des Gartens.

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 Käuferprovision beträgt 4,76 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Bilder













EG (unverbindl. Illustration)



1. OG (unverbindl. Illustration)



2. OG (unverbindl. Illustration)



Dachspitz (unverbindl. Illustration)



Keller (unverbindl. Illustration)

