

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Konstanz

**2-Zimmer-Dachgeschoß mit EBK, großen Süd-Balkon,  
Geothermie und 1 Außenstellplatz**



Objekt-Nr. OM-422429

### Dachgeschoßwohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kim Zeidler

Alte Litzelstetter Str. 69  
78467 Konstanz  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung sowie das Objekt wurde 2022 umfassend renoviert und mit einer hochwertigen Innenausstattung versehen. Sie befindet sich im 2. OG/Dachgeschoss und besticht durch ein modernes, stilvolles Wohnambiente. Eine Besonderheit ist der ca. 15 qm große Balkon, welcher nach Süden ausgerichtet ist.

Im Innenbereich sorgt Echtholzparkett, elektr. Jalousien für eine gehobene Wohnatmosphäre.

Die moderne Einbauküche, im Wohn- u. Essbereich, ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet - perfekt für ambitionierte Hobbyköche.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Keller sowie ein Außenstellplatz für Ihr Auto.

## Ausstattung

- Eichenparkett in allen Wohnräumen - durchgängig schwellenfrei verlegt
- moderne Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten
- modernes Bad mit Badewanne
- 3-fach verglaste Fenster für optimalen Wärme- und Schallschutz
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- kontrollierte Be- und Entlüftung für ein angenehmes Wohnraumklima

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Immobilie wurde im Jahr 2022 umfassend kernsaniert. Dabei wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

Fassade:

mineralischen Vollwärmeschutz zur Verbesserung der Wärmedämmung

Heizung:

moderne Erdwärme-Heizung (Geothermie) nachhaltige und effiziente Wärmeversorgung

Dach:

Komplettsanierung des Dachs mit hochwertiger Dämmung

Elektrik:

Erneuerung der gesamten Hauselektrik

Lüftung:

kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung in allen Wohnräumen zur Sicherstellung eines konstant guten Raumklimas und zur Reduzierung von Energieverlust

Fenster:

moderne 3-fach verglasten Kunststofffenster mit hoher Energieeffizienz

Beschattung:

elektrische Rolläden zur komfortablen Beschattung und zusätzlichen Wärmedämmung

## **Lage**

Die Immobilie liegt in Konstanz-Wollmatingen, mitten im Grünen. Mehrere regelmäßig verkehrende Buslinien sind fußläufig schnell erreichbar und bieten eine optimale Anbindung an die Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile.

Die Universität Konstanz liegt nur wenige Kilometer entfernt und ist bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

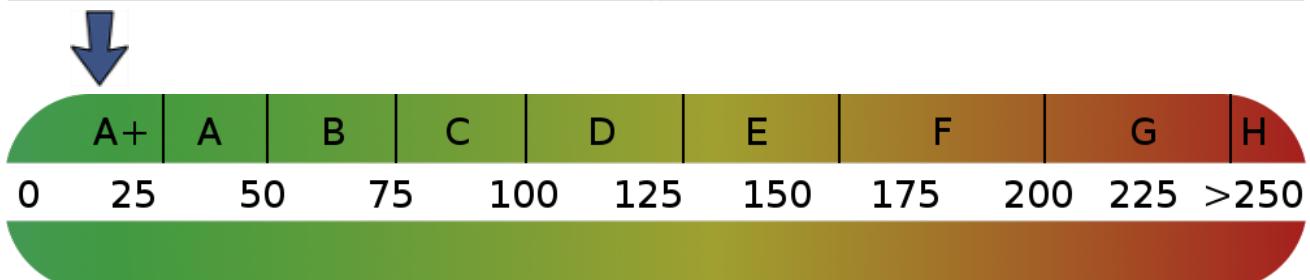
In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, eine Bäckerei und Apotheke. Auch Freizeit- und Sportangebote wie Rad- und Spazierwege sowie Sportvereine und Schwimmbad tragen zur hohen Lebensqualität in dieser Lage bei.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	19,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

