

# Exposé

**Doppelhaushälfte in 78462 Konstanz**

**Stadtvilla in Konstanz Paradies**



**Objekt-Nr. OM-424016**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.644.000 €**

Friedrich-Pecht-Weg, 10  
78462 78462 Konstanz  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahmetermin	01.09.2026
Grundstücksfläche	230,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem der wenigen Einfamilienhaus-Viertel in Konstanz Paradies mit lockerer Bebauung und grünen Innenhöfen steht dieses großzügige, lichtdurchflutete Architektenhaus. Baujahr 2006

Das Haus ist in Massivbauweise errichtet und voll unterkellert.

Im Souterrain befindet sich eine gut belichtete voll ausgebaute zwei-Zimmerwohnung mit EBK. Diese kann als Einliegerwohnung separat genutzt oder über die interne Treppe mitgenutzt werden.

Im Erdgeschoß ist der großzügige Wohn- und Essbereich angesiedelt. Der Anschluss eines Schwedenofens ist möglich. Der Wohnbereich öffnet sich zu Terrasse und Garten mit Blick in eine hofähnliche Grünzone.

Im Obergeschoß liegen die Schlaf- bzw. Arbeitsräume. Auf jeder Ebene gibt es einen Freibezug (Balkon oder Terrasse). So können Sie den ganzen Tag vom Haus aus die Sonne genießen.

Das Dachgeschoß springt penthouseähnlich zurück. Dadurch kann auf dieser Ebene nach Osten, Süden und Westen gegessen, gegärtnert, gefeiert werden mit Sonne von morgens bis in die Abendstunden.

Neben der Doppelhaushälfte gibt es zwei unabhängige Stellplätze im Doppelparker. Für diese wird zusätzlich zum Kaufpreis der Immobilie ein Preis von 40 000 € veranschlagt.

Im Weg gibt es darüber hinaus weiteren verfügbaren Parkraum.

Für die Photovoltaikanlage mit Speicher werden 16 000 Euro veranschlagt. Der Gesamtpreis liegt damit bei 1,7 Mio.

Ausbau:

Bodenbeläge Hauptwohnung: hochwertiges Kirschbaumparkett u. echter Schiefer (Naturstein)

Besonderheiten:

- Niedrigenergiestandard durch dickes „atmendes“ Ziegelmauerwerk
- Innenwände aus Mauerwerk, keine Gipskartonwände
- Holzfenster aus Lärchenholz
- Hochwertige Einbaumöbel v. Schreiner
- Besonders hohe Räume im EG
- Sichtbare Holzbalkendecke im DG
- Photovoltaik-Anlage mit 6,8kW sorgt für niedrigste Stromkosten.

## Ausstattung

Ausbau:

Bodenbeläge Hauptwohnung: hochwertiges Kirschbaumparkett u. echter Schiefer (Naturstein)

Besonderheiten:

- Niedrigenergiestandard durch dickes „atmendes“ Ziegelmauerwerk
- Innenwände aus Mauerwerk, keine Gipskartonwände
- Innenputz statt Tapete

- Holzfenster aus Lärchenholz
- Hochwertige Einbaumöbel vom Schreiner
- Besonders hohe Räume im EG
- Sichtbare Holzbalkendecke im DG
- Photovoltaik-Anlage von 2023 mit 6,8kW Peak und SolarEdge Stromspeicher sorgt für niedrigste Stromkosten - mit Einspeisevergütung
- Flexible Nutzung durch zuschaltbare Einliegerwohnung

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Gebäude befindet sich in einer Spielstraße und ist trotzdem sehr verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze und B33 / Neue Rheinbrücke gelegen. Mehrere Bäckereien, ein Edeka, eine Apotheke, der Rhein, das Tägermoos und die Innenstadt sind zu Fuß zu erreichen. Ebenso Kindergärten und Schulen. Im Sommer bieten sich Ausflüge ans Schänzle und Tägerwiler Strandbad an.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Einbauschränken



Kirschbaumparkett



# Exposé - Galerie



Küche EG



Gäste WC EG



Kaminofen und Eingang

# Exposé - Galerie



Wohntreppe



Terrasse und Garten



# Exposé - Galerie



Offener Treppenraum



Freistehende Badewanne OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Terrasse und Holzstoß



# Exposé - Galerie



Büro



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie

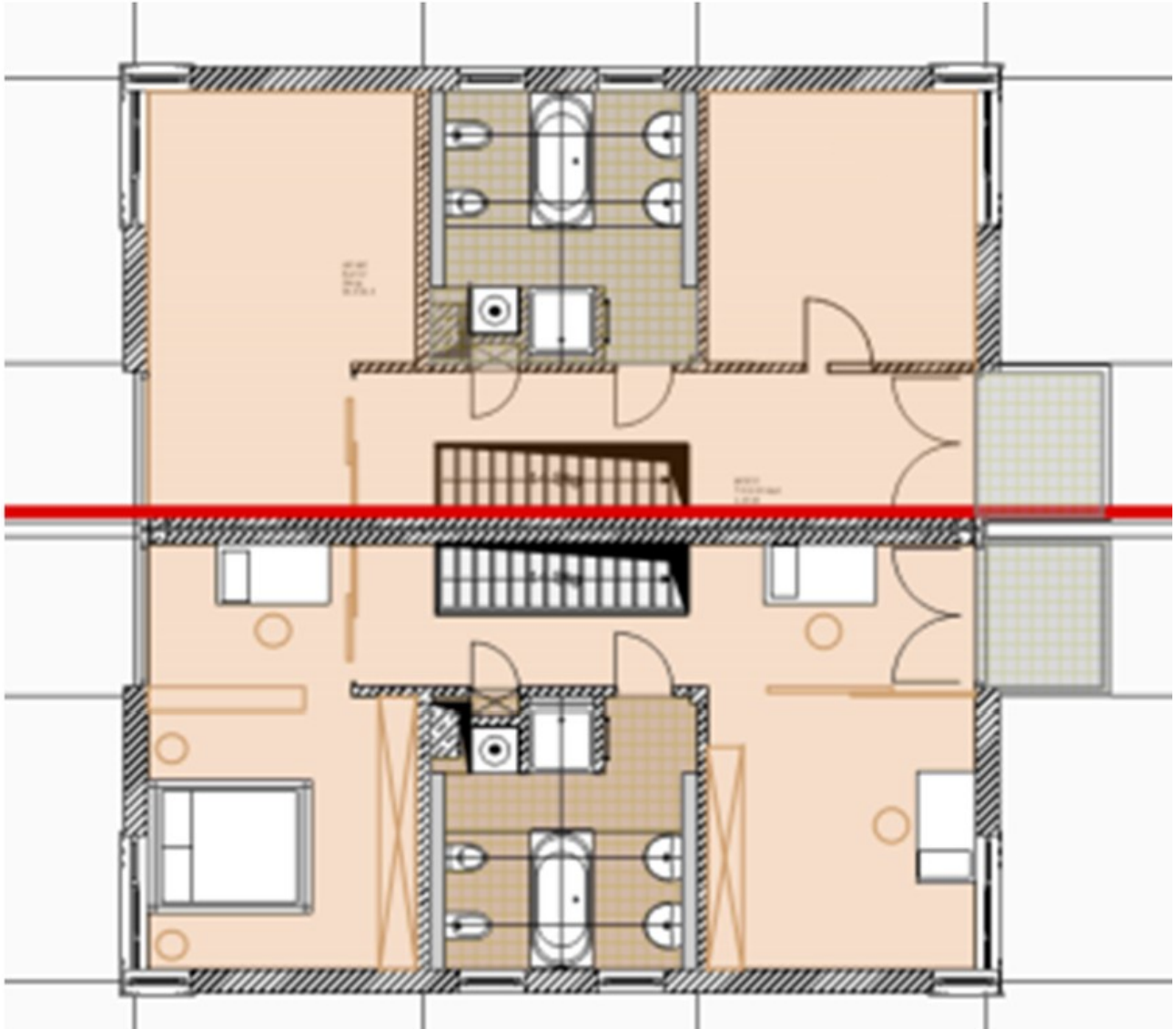


Kinderzimmer DG



Garten

# Exposé - Grundrisse

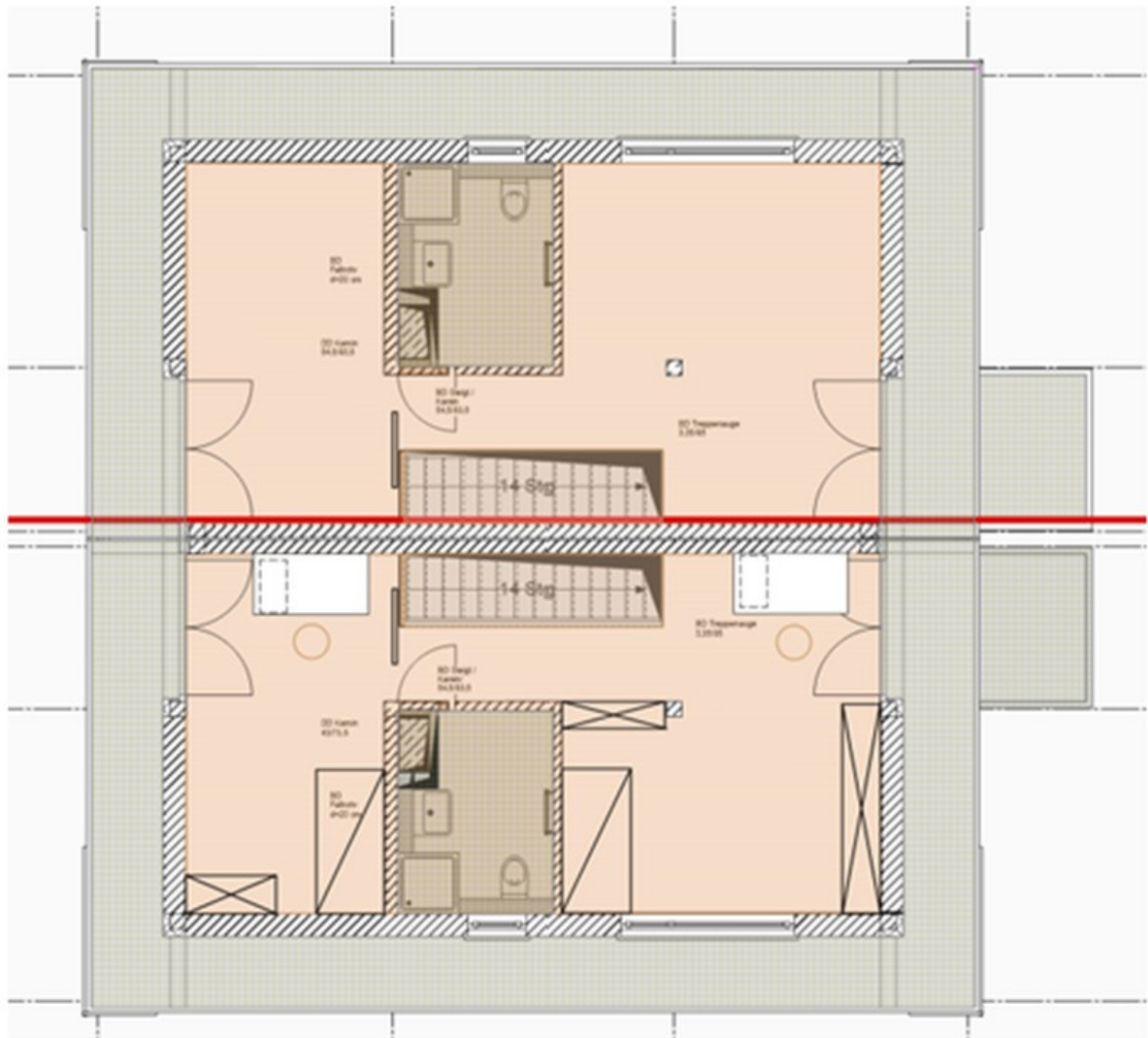


## Obergeschoß

Grundriss OG



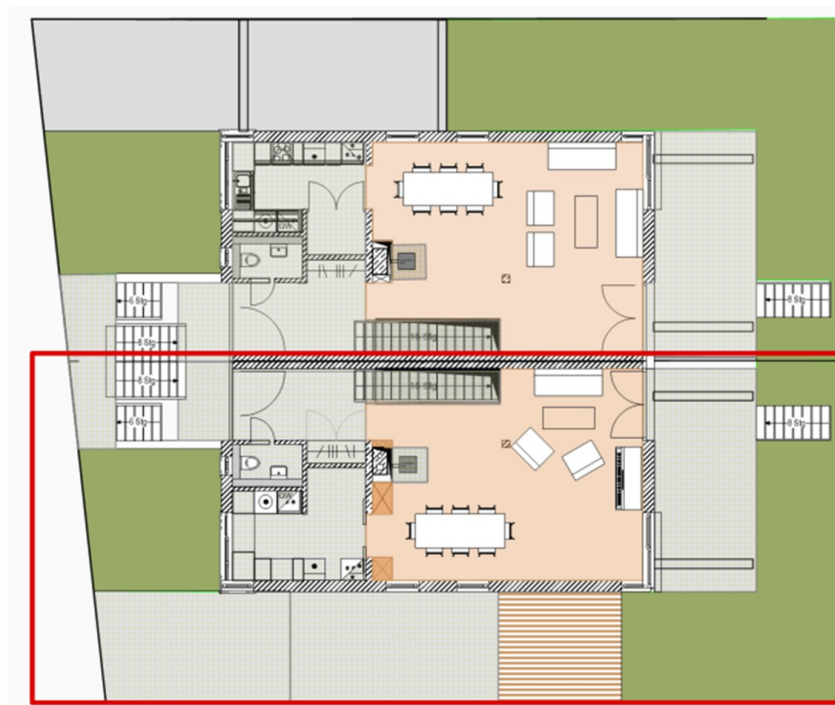
# Exposé - Grundrisse



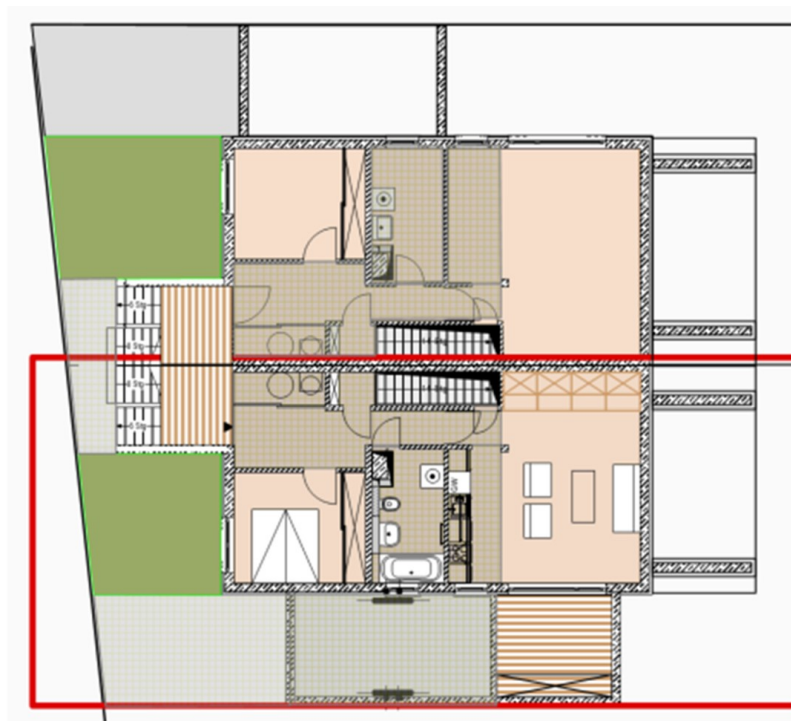
## Dachgeschoß

Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß  
Grundriss EG



Untergeschoß  
Grundriss UG

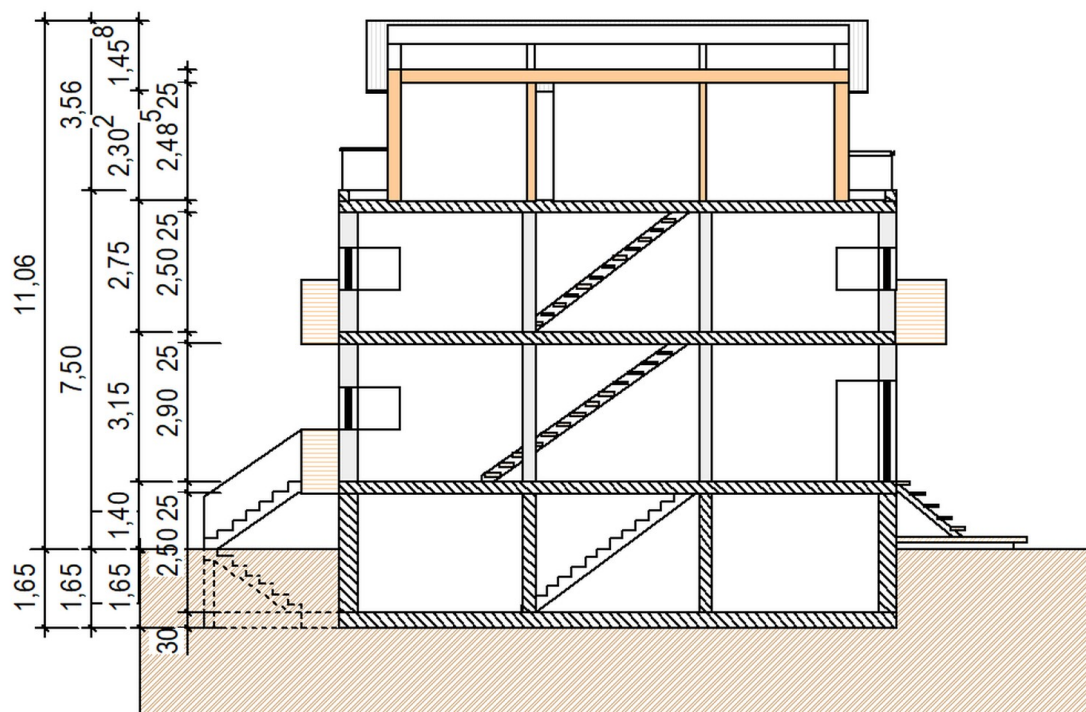


# Exposé - Grundrisse



Ansicht Straße

Ansicht Straße



## Schnitt

## Schnitt