

# Exposé

## Wohnung in Konstanz

### Zentrale, seenahe, sehr gepflegte 2-Zimmer Stadtwohnung in Toplage



Objekt-Nr. OM-459120

#### Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Almut Gerhardt

78462 Konstanz  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Hausgeld mtl.	314 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	29.900 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 2 Zimmer Stadtwohnung in einem Mehrfamilienhaus mit nur 16 Parteien liegt zentral, verkehrsberuhigt (30 Zone) an der Altstadt in unmittelbarer Nähe zur HTWG und Seerhein/See. Das Haus wurde 1972 in Massivbauweise gebaut und seither regelmäßig renoviert, z.B. die Fassade wurde 2015 gestrichen, die Ölheizung ist von 2019, der Aufzug von 2026. Das Haus bietet einen Innenhof mit Garten und Einzelgaragen (Auto, Lager, Werkstatt), einen großen Gemeinschaftskeller (Wäsche, Fahrräder), große Individualkeller mit Stromanschluss (ca. 6 qm). Die 2 Zimmerwohnung wurde Ende der 90iger renoviert, z.B. neue helle zeitlose Fliesen (Boden, Bad) und 2-fach verglaste Fenster. Weitere Renovierungen/Modernisierungen erfolgten in 2018, z.B. Küche (Steinplatte, Elektrogeräte, Spülmaschine, Glastür), Wohnzimmer (elektr. Rollläden, Glasschiebetür, 3-fach verglaste Fenster), Schlafzimmer (elektr. Rollläden, 3-fach verglaste Fenster), elektr. Garagentoröffnung, und 2025/26, z.B. Wärmedämmung in den Heizkörpernischen. Das Bad hat eine Badewanne mit Dusche und eine Glastür. Die Wohnung ist nach NO ausgerichtet (Morgensonne), hat große Fenster und ist sehr hell. Die Wohnung eignet sich für Singles, Paare und als 2-er WG, für Grenzgänger (Nähe zum Zoll, Autobahn nach Zürich) und für Menschen, die das quirlige Stadtleben lieben und leben: ALLES ist in ca. 5-10 Gehminuten erreichbar, mehrere Bushaltestellen liegen vor der Tür. Die Wohnlage direkt an der Altstadt gilt als eine der begehrtesten Toplagen in Konstanz mit hervorragender Infrastruktur und direkter Nähe zum See und Seerhein als Naherholungsgebiet. Die Wohnung wird seit mehr als 10 Jahren von der Eigentümerin bewohnt und gepflegt/modernisiert und steht nach Absprache zur Verfügung. Die Wohnung eignet sich zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde regelmäßig sehr gepflegt und modernisiert, und ist somit in einem sehr guten Zustand mit gehobener Ausstattung (elektr. Rollläden und Garagentor, Einzelgarage, stilvolle Steinarbeitsplatte, Glastüren, etc.)

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Durch die hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Nähe eignet sich die Wohnung sowohl für Studierende als 2-er WG, junge Paare oder Singles jeden Alters, die Interesse am Stadtleben haben und dieses nutzen wollen oder die die schnelle Anbindung an die Schweiz schätzen, wie z.B. Grenzgänger oder Wochenendaufenthalter oder als privater Zweitwohnsitz für Wochenenden/Ferien am Bodensee.

## Lage

Die Wohnlage direkt an der Altstadt gilt als eine der begehrtesten Toplagen in Konstanz mit hervorragender Infrastruktur und direkter Nähe zum See und Seerhein als Naherholungsgebiet. Restaurants, Bars, Cafes, Geschäfte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Niederburg, Fußgängerzone, etc. sind in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche 2

# Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Aufzug



Innenhof, Garten

# Exposé - Galerie



Innenhof, Einzelgaragen



Zimmer 1, Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 2, Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Grundrisse



Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse



Wohnzimmer



Schlafzimmer