

# Exposé

## Wohnung in Konstanz

### Sonnenbalkon mit See- und Alpenblick



Objekt-Nr. OM-459249

### Wohnung

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
K. Burgbacher

78464 Konstanz  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	55.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Konstanz – im ruhigen Stadtteil Allmannsdorf/Staad – erwartet Sie diese charmante 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung. Die gepflegte Wohnanlage mit nur 12 Parteien liegt eingebettet in ein grünes, ruhiges Umfeld – hier genießen Sie Ruhe, Weitblick und Lebensqualität auf höchstem Niveau. Aus jedem Fenster eröffnet sich ein freier Blick ins Grüne – und vom Balkon aus genießen Sie ein wunderschönes Panorama auf den Bodensee, die Alpen und die umliegende Natur.

Wohnen mit Wohlgefühlcharakter

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und ein helles, freundliches Ambiente.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie in die großzügige Diele, die genügend Platz für eine Garderobe und sogar einen Essbereich bietet. Von hier aus öffnen sich alle Räume:

zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und separatem WC, eine praktische Küche mit Einbauküche sowie das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer.

Von hier aus betreten Sie den sonnigen Balkon (Süd-Südost-Ausrichtung) mit Markise – der perfekte Ort für ein Frühstück in der Morgensonne oder einen entspannten Abend mit Blick auf den See.

Ein eigener Kellerraum mit Stromanschluss bietet zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehört außerdem eine großzügige, freistehende Doppelgarage mit Stromanschluss und großem Einfahrtsbereich – ideal auch für größere Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum. Diese können Sie zu einem Kaufpreis von 55 000€ separat erwerben.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen außerdem ein großer Trockenraum, eine Gemeinschaftswaschmaschine sowie ein Außenzugang zum begehbaren Tiefgaragendach mit weiteren Trocknungsmöglichkeiten im Freien zur Verfügung.

## Ausstattung

Laufend modernisiert und gepflegt

In den vergangenen Jahren wurden in der Wohnung sowie am gesamten Wohngebäude umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen durchgeführt, sodass sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Leben, wo andere Urlaub machen

Konstanz ist eine charmante Stadt am Bodensee mit einer hohen Lebensqualität. Die Nähe zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Radwegen, Parks und kulturellen Angeboten macht diesen Standort besonders attraktiv.

Die Lage dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen:

In nur etwa 5 Gehminuten (ca. 500 m) erreichen Sie den See- und Badezugang am Hoerlepark – perfekt für ein erfrischendes Bad, Spaziergänge oder entspannte Stunden am Wasser.

Allmannsdorf/Staad bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzten, guter Busanbindung sowie Fähranbindung (KN-Meersburg) – und gleichzeitig Ruhe und Natur vor der Haustür.

Diese Wohnung vereint einzigartige Lage, durchdachte Raumaufteilung und freie Aussicht – ein Zuhause, das Ruhe und Lebensqualität mit Stadtnähe verbindet.

Ob für Familien, Paare oder als wertbeständige Kapitalanlage: Hier wohnen Sie, wo Erholung zuhause ist!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



