

# Exposé



**2-Zi.-Whg. mit Balkon & TG  
in Uni-Nähe/Sonnenbühl**

## Objektbeschreibung

- 2-Zimmer-Eigentumswohnung
- Anschrift: Sonnenbühlstr. 61, 78464 Konstanz
- Wohnfläche 54 m<sup>2</sup>
- Optimaler Grundriss, große Fensterflächen, einladende Atmosphäre, hoher Wohnwert
- Erdgeschoss / Hochparterre
- Wohnung umfasst Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon, eigenes Kellerabteil, eigener TG-Stellplatz
- Sehr gepflegter Zustand, Bad und Flur vor wenigen Jahren neu gefliest und modernisiert
- Großzügige Einbauküche mit Elektrogeräten, moderne energieeffiziente Kühl-/Gefrier-kombination und Bosch-Waschmaschine. Platz für kleinen Esstisch ist vorhanden.
- Bad mit Badewanne und Glas-Duschtrennwand
- Balkon von Wohn- und Schlafzimmer zugänglich
- Aufzug zum Keller / Tiefgarage
- gemeinschaftlicher Trockenraum
- Hausmeister-Service
- Baujahr: 1977
- Energieeffizienzklasse C (Energieausweis liegt vor)

## Lagebeschreibung

- Beliebte, ruhige Wohngegend am Sonnenbühl, Ortsteil Königsbau
- Ruhig und dennoch verkehrsgünstig gelegen, die Universität ist in wenigen Minuten zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar, ebenso Kindergarten und Grundschule
- Gute ÖPNV-Anbindung zu Stadtzentrum, Universität, Fähre, Wollmatingen. Haltestelle der Buslinien 9B und 11 nur ca. 100 m entfernt
- Grünzug / Naherholungsgebiet „Hockgraben“ in unmittelbarer Umgebung

## Angaben zum Erwerb

- Kaufpreis: 279.000 € zzgl. TG-Stellplatz 20.000 €
- Stabiles und zuverlässiges Mietverhältnis seit 2019
- Jahreskaltmiete: 8.928 €
- Hausgeld monatlich: 239 €
- Grundsteuer jährlich: 93,41 EUR
- Provisionsfreier Privatverkauf direkt durch den Wohnungseigentümer

## Hinweise

Der Verkauf erfolgt ohne Makler direkt durch den Wohnungseigentümer. Eine Besichtigung der Wohnung ist unter Rücksichtnahme auf das bestehende Mietverhältnis erst nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung bzw. Eigenkapitalnachweis möglich.

## Ansichten



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Bad



Flur



Balkon



Aussenansicht (1)



Aussenansicht (2)



Aussenansicht (3)



Tiefgaragenstellplatz

Grundriss

