



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Attraktive, großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe dem Seerhein in Konstanz (Unterlohn)



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPB2456	<b>Datum:</b>	29.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Ort:</b>	78467 Konstanz	<b>Verfügbar ab:</b>	nach Vereinbarung
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	460.000,00 €	<b>Provision:</b>	2,38 % inkl. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	--------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-10-18
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1972
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	117.40 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KOSUB Immobilien e.K.	<b>Name:</b>	Michael Mayer
<b>Straße:</b>	Theodor-Heuss-Straße 12	<b>Ort:</b>	78467 Konstanz
<b>Telefon:</b>	+49 152 54234613	<b>Faxnummer:</b>	+49 7531 3690695
<b>E-Mail:</b>	anfragen.kn@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Wohnung im Konstanzer Industriegebiet Unterlohn bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, das insgesamt 14 Wohnungen und 2 Hauseingänge beinhaltet. Erbaut wurde es 1973 als ehemaliges Arbeiterwohnheim und in den 90er Jahren dann für die Privatnutzung umgebaut und in einzelne Wohnungen aufgeteilt. 2021 erfolgte der Einbau einer Gasheizung, 2023 die partielle Fassadendämmung und die Verschönerung des Außenbereichs. Auch die Wohnung selbst wurde Anfang der 2000er Jahre aufwendig modernisiert, ist mit edlen Fliesen und Laminatboden ausgestattet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit drei großen Zimmern, einer Küche, einem modernen Badezimmer und zwei separaten WCs ist viel Platz geboten. Das macht die Immobilie für Paare und Familien interessant und für Anleger zum Vermieten. Durch die gute Aufteilung eignet sie sich aber auch hervorragend für die Vermietung, bzw. Nutzung als WG. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, während zusätzlich entweder ein Kfz-Stellplatz oder eine große Garage mit elektrischem Garagentor dazugekauft werden können. Momentan ist die Wohnung noch für eine Kaltmiete von 1.290 Euro vermietet. Bei Bedarf erfolgt der Auszug nach Absprache.

Das umfangreich sanierte Gebäude mit weißer Fassade befindet sich in einer ruhigen Straße des Industriegebiets Unterlohn. Die Eingangsbereiche haben 2023 neue Briefkästen und eine moderne Klingelanlage erhalten. Auch der Mülleimerplatz wurde erneuert, sodass alles ordentlich und gepflegt erscheint. Die Pkw-Stellplätze befinden sich vor und neben dem Haus.

Zur Wohnung gelangt man über ein schickes Treppenhaus. Schon beim Betreten wirkt alles groß, elegant und geräumig. Die geflieste Diele ist im U-Format konzipiert, über die sich die Räume günstig verteilen. Im Eingangsbereich fällt der Blick auf den Flur, der zu den hinteren Zimmern führt. Rechts liegt eines der Schlafzimmer, links das große Badezimmer. Geradeaus geht es zum Wohnzimmer, während die beiden WCs mittig im Gang angeordnet sind. Dahinter befinden sich das zweite Schlafzimmer und die Küche.

Das helle Wohnzimmer besitzt eine große Raumfläche, ist mit Laminatboden versehen und erlaubt den Zugang zum Balkon. Die breite Fensterfront mit Glastür bringt viel Licht ins Innere, lässt sich bei Bedarf aber auch durch Jalousien blickdicht machen. Der lang gezogene Balkon ist durch die Fenster sichtbar, besitzt eine Markise und hat viel Platz zum Sitzen und Relaxen. Alle Zimmer sind großflächig und eröffnen so Möglichkeiten für eine flexible Nutzung. Die Küche ist gefliest und mit grauen Kacheln stilvoll verschönert. Die beiden separaten WCs in der Mitte der Diele sind spiegelverkehrt und ansonsten identisch eingerichtet. Sie verfügen über eine Toilette und einen modernen Waschtisch. Auch das große Badezimmer weist eine moderne Ausstattung auf, ist ästhetisch ansprechend gefliest und zeigt sich mit großem Spiegel, unter dem sich zwei Waschbecken befinden, mit Badewanne und separater Dusche. Das Bad ist lichtdurchflutet und hat ein Fenster und einen Waschmaschinen-Anschluss.

## Lage:

---

Konstanz am Bodensee gehört zu den schönsten Städten Deutschlands und ist auch auf dem Wohnungsmarkt sehr begehrt. Mit der romantischen Altstadt, dem Konstanzer Münster und dem aufwendig gestalteten Rathaus mit bemalter Fassade wirkt die Stadt in vielen Bereichen noch sehr ursprünglich und bietet ein ausgewogenes Kulturangebot aus Tradition und Moderne. Umgeben von einer herrlichen Natur mit vielen Zugängen zum Bodensee, erlaubt auch der Hafen einzigartige See- und Bergausblicke. Die hohe Lebensqualität, die vielen Möglichkeiten für das Shopping und

Flanieren und die zahlreichen Rad- und Wanderwege gestatten abwechslungsreiche Unternehmungen, und auch im Hinblick auf das kulinarische Angebot und die Gastronomie ist viel geboten, darunter Weinstuben, Cafés, gemütliche Restaurants und stilvolle Bars.

Das Haus befindet sich im Konstanzer Industriegebiet und liegt in einer Anliegerstraße in ruhiger Umgebung. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die nächste Badestelle am Seerhein ist gerade mal ca. 500 m Luftlinie entfernt. In der Nähe gibt es einen Norma, einen Aldi Süd, eine Bäckerei und einen McDonald's, dazu eine Schule und einen Kindergarten. Das Konstanzer Stadtzentrum liegt etwa 2,2 Kilometer entfernt. 200 Meter weiter ist eine Bushaltestelle und in etwa 700 Meter ist der Bahnhof Konstanz-Fürstenberg erreicht.

## Sonstiges:

---

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Virtuell inszenierte Bilder dienen ausschließlich zur Illustration, sind als unverbindlich zu verstehen, sind nicht rechtlich bindend und stellen nicht den tatsächlichen Zustand der Wohnung dar. Die im Exposé dargestellten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend.

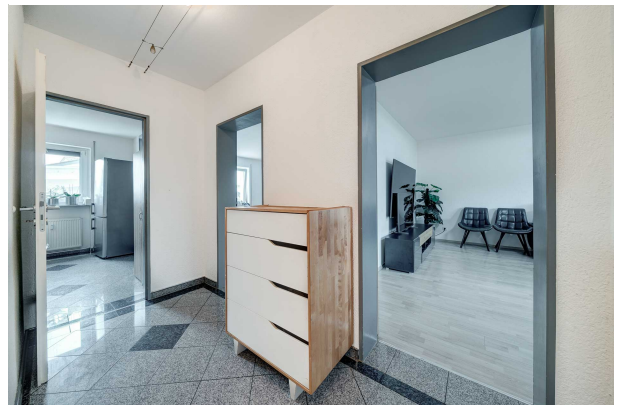
Die Höhe der Courtage richtet sich nach der am 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 2,38 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

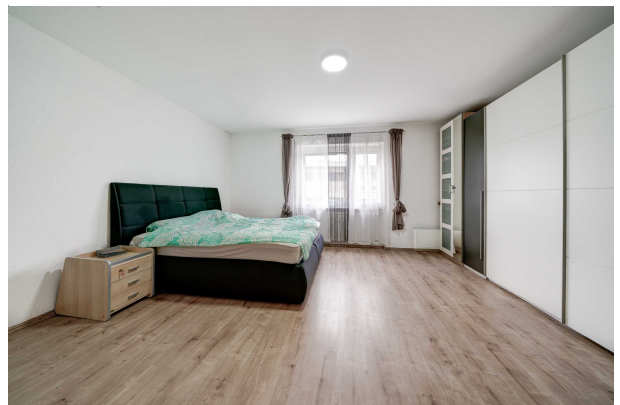
## Bilder

---

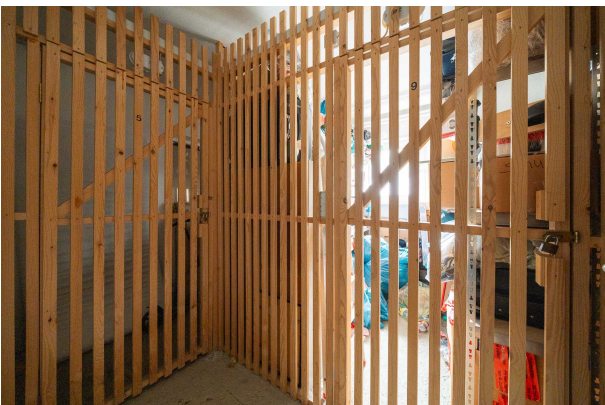
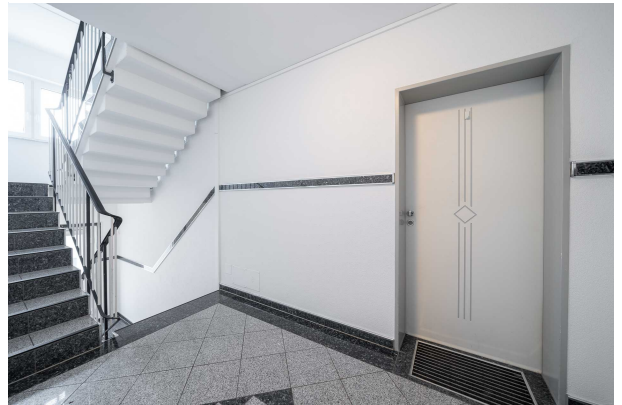












(unverbindliche Illustration)

