



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Bezugsfreie, attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und TG-Stp. in KN-Fürstenberg



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2445	Stand vom:	04.10.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1988
Ort:	78467 Konstanz	Verfügbar ab:	sofort
Wohnfläche:	72,00 m ²	Etage:	1
Anzahl Zimmer:	2,5	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	266.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	--------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2028-03-20
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1988
Wertklasse:	B	Primärer Energieträger:	GAS
Energieverbrauchskennwert:	71.00 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

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

Infrastruktur:

ÖPNV-Haltestelle in :

1 km

Fernbahnhof in :

1 km

Objektbeschreibung:

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im 1. OG eines siebenstöckigen MFH im beliebten Stadtteil Fürstenberg. Das Gebäude wurde 1988 gebaut und verfügt über einen Aufzug, der erst vor ein paar Jahren komplett erneuert wurde. Die Immobilie hat insgesamt 2,5 Zimmer, ist ca. 72 m² groß und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Schon wenige Renovierungsarbeiten genügen, um hier ein schönes Zuhause oder einen attraktiven Zweitwohnsitz am Bodensee zu schaffen. Sie steht bereits leer und kann auf Wunsch auch möbliert übernommen werden. Hervorragend geeignet ist sie für Singles und Paare, ebenso auch für Anleger zur Vermietung.

Im Jahr 2000 wurde im Gebäude eine neue Gas-Zentralheizung installiert. Aktuell steht eine Sanierung des kompletten Daches an, die Durchführung der Maßnahmen wurde in der Eigentümergemeinschaft bereits beschlossen, die dafür anfallende Sonderumlage übernimmt der Verkäufer. Die Wohnung selbst zeigt sich sehr gepflegt und bietet einen ansprechenden Grundriss. Es gibt eine große Diele, einen offenen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein großes Schlafzimmer und ein elegant gekacheltes Badezimmer.

Das Wohnzimmer ist mit einem großen, loggiaartigen Süd-Balkon verbunden, das Schlafzimmer mit einem kleineren zweiten Ost-Balkon, beide Balkone sind komplett überdacht und bieten einen ansprechenden Ausblick. Hier lässt sich wunderbar relaxen und mit Gartenmöbeln ein gemütliches Plätzchen schaffen. Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und gelungen unterteilt. Das geräumige Wohnzimmer geht nahtlos in den Essbereich über, der wiederum mit der separaten Küche verbunden ist. Beide Räume können über die Diele betreten werden oder durch das Wohnzimmer hindurch. Der Essbereich gestattet das Aufstellen eines Tisches mit vier Stühlen, um entspannt am Fenster zu speisen. Momentan ist Teppichboden verlegt, der sich leicht erneuern lässt. In der Küche ist eine solide Einbauküche integriert. Ein Fenster zum Lüften ist vorhanden, der Boden besteht aus pflegeleichtem Linoleum.

Im Bereich der Diele befindet sich das Badezimmer, das vom Schlafzimmer einfach zu erreichen ist. Es ist komplett gekachelte, besitzt eine Badewanne mit Dusche, einen Waschtisch und ein WC. Ferner ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Der Schnitt der Wohnung gestattet viel Bewegungsfreiraum und zeigt eine gelungene Verbindung aller Räume. Zur Wohnung dazu gehört neben dem Tiefgaragenstellplatz (Duplexparker) auch ein eigenes Kellerabteil. Im Untergeschoss des Gebäudes gibt es daneben einen Waschraum, wo ein weiterer Waschmaschinen-Anschluss zur Verfügung steht, und einen Bereich, um Fahrräder abstellen zu können.

Lage:

Fürstenberg ist einer der größeren Stadtteile in Konstanz am Bodensee und liegt zwischen Wollmatingen und Petershausen-West. Hier leben rund 12.500 Einwohner und die Gegend ist durch grüne Wiesen, Hügel und Wälder geprägt. Benannt ist der Stadtteil nach dem gleichnamigen Berg, der unmittelbar in der Nähe über dem Viertel thront und von dem aus ein herrlicher Rundumblick auf die Umgebung möglich ist. Die historisch interessante Stadt Konstanz gilt heute als beliebter Kur- und Urlaubsort am See und besitzt durch die nahezu mediterrane Atmosphäre einen hohen

Freizeitwert, was ihn auch als Feriendomizil interessant macht.

Der Stadtteil Fürstenberg hat gute Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel. Direkt in der Karlsruher Straße gibt es eine Bushaltestelle. Das Wohnhaus steht in einer ruhigen Anliegerstraße, die nur überschaubaren Verkehr aufweist und eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h erlaubt. Zum Konstanzer Zentrum sind es etwa 3 km, der Bahnhof KN-Wollmatingen ist nur ca. 350 m entfernt, von hier aus sind sowohl die Konstanzer Innenstadt als auch Radolfzell und Singen bequem per Zug erreichbar. In der Straße befinden sich ein Edeka-Markt und eine Apotheke, dazu mehrere Arztpraxen, eine Bäckerei und eine Bank. Auch Kindergärten und Schulen sind fußläufig zu erreichen, dazu existieren diverse Freizeit- und Sporteinrichtungen. Der Bodensee erlaubt abwechslungsreiche Unternehmungen, ganz in der Nähe sind auch die Inseln Mainau und Reichenau. In Kürze erreichbar per Fahrrad ist bspw. das Schwaketenbad, das größte Freizeitbad in Konstanz.

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 3,57 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Bilder













(unverbindliche, nicht maßstäbliche Illustration)

