



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Stilvolle, freierdende Maisonettewhg. mit Dachterrasse in exklusiver Lage der Altstadt/ Niederburg



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2437	Stand vom:	19.09.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1389
Ort:	78462 Konstanz	Verfügbar ab:	Oktober 2024
Wohnfläche:	83,00 m ²	Vermietbare Fläche:	83,00 m ²
Anzahl Zimmer:	3,0	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	579.000,00 €	Hausgeld:	160,00 €
Provision:	2,50 % inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2026-09-15
Jahrgang:	2014	Wertklasse:	E
Primärer Energieträger:	GAS	Endenergiebedarf:	157.70 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:

Objektbeschreibung:

Über die Dächer der Altstadt blicken und den höchsten Komfort genießen: Ein einzigartiges und seltenes Angebot ist der Verkauf dieser Maisonette-Wohnung in einem der ältesten denkmalgeschützten Gebäude von Konstanz. Es wurde um 1389 gebaut, ist mit der Flurstücknummer 18 gekennzeichnet und liegt zugleich im ältesten Stadtteil von Konstanz der Niederburg. Das Gebäude hat eine verputzte historische Fassade, ein Satteldach, versetzte Traufgesimse und rechteckige Fenster mit traditionellen Fensterläden. Als „Haus zum roten Schlüssel“ besitzt es im Erdgeschoss ein Ladenlokal und insgesamt drei Wohnungen. Im Jahr 1981 wurde das gesamte Gebäude aufwendig nach den Vorgaben des Denkmalschutzes saniert und hierbei darauf größten Wert gelegt, die ursprüngliche Substanz zu wahren, wo dies möglich war. Die Umgebung ist ruhig und idyllisch und zeigt den Charme der engen Gassen besonders eindrucksvoll. Die zum Verkauf angebotene 3-Zimmer-Wohnung liegt mit ihren zwei Etagen im Dachgeschoss und hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 83 m². Entgegen den restlichen Einheiten im Haus entstand die Wohnung erst 1988, als der mittelalterliche Dachstuhl/ Speicher zu einer zusätzlichen Wohneinheit ausgebaut wurde. Sie bietet ausreichend Platz und durch die obere Galerie und moderne Ausstattung höchsten Komfort zum Wohnen und Arbeiten. Mit neuwertiger Küche, elegantem Badezimmer, rustikalem Gebälk und edlen Bodenbelägen weist sie einen gepflegten Zustand auf und eignet sich perfekt für Singles, Paare, kleine Familien, Anleger und für Menschen, die am Bodensee und in der Altstadt in einem denkmalgeschützten Haus leben möchten.

Lage:

Konstanz am Bodensee ist eine der schönsten Wohngegenden in Baden-Württemberg und bekannt für seine historische Altstadt mit alten Patrizierhäusern und verwinkelten Gassen. Eine der gefragtesten Lagen ist Niederburg, ein Bereich der Altstadt, in deren fußläufiger Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur vorhanden ist. Es gibt zahlreiche Geschäfte in der Nähe, darunter Lebensmittel-, Bio- und Naturkostläden, eine Bäckerei, ein Weingeschäft, und eine Apotheke. Die größeren Supermärkte sind schnell erreicht. Allgemein bietet Konstanz alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird.

Niederburg besitzt malerische Gässchen und Fassaden, urige Lokale und Weinstuben und ist einer der ältesten Stadtteile von Konstanz. Hier sind gemütliche Spaziergänge ebenso möglich wie das erlebnisreiche Shopping, während es nicht viel Aufwand kostet, um auch die herrliche Landschaft um all das herum zu genießen, wo das Seeufer und viele Rad- und Wanderwege warten. Der Stadtteil beginnt nördlich des Münsters und entfaltet seinen Charme durch die Bewahrung vieler Spuren aus längst vergangener Zeit, die bis ins Mittelalter zurückreichen. Inmitten der verwinkelten und ruhigen Gassen liegt die denkmalgeschützte Immobilie mit der Maisonette-Wohnung wunderbar zentral, von der aus der Bodensee und der Seerhein in nur wenige Minuten erreichbar sind. In Konstanz gibt es mehrere Kindergärten, Grund- und Gemeinschaftsschulen, Realschulen und Gymnasien. Ferner sind die Verkehrsanbindungen hervorragend.

Ausstattung:

Umgeben von eleganten Gebäuden liegt diese exklusive Immobilie wunderbar zentral und besitzt im Inneren den modernen Luxus der Gegenwart. Sicherlich einzigartig ist das teilweise offene historische Dachgebälk, das eine warme und gemütliche Atmosphäre zaubert und in der oberen Galerie, die sich komplett als Wohnbereich nutzen lässt, am besten zur Geltung kommt. Das untere Geschoss ist offen gestaltet, besitzt auf einer Ebene einen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein helles Badezimmer, ein Gäste-WC und ein Abstellraum. Vom Ess- und Wohnbereich aus führt eine Holzterrasse ins obere Stockwerk. Ästhetisch ansprechend integriert ist die moderne Küche, die anthrazitfarben mit den grauen Balken der Decke harmoniert. Sie hat neuwertige Schränke, Ablagen, Arbeitsflächen und moderne Geräte, darunter ein Cerankochfeld, eine Abzugshaube, einen Backofen, eine Mikrowelle und den Geschirrspüler.

Der gesamte Bereich besitzt mehrere Fenster, eine Mischung aus Steinfliesen und Parkett und hat ausreichend Platz für einen großen Esstisch mit Stühlen und ein zusätzliches Sofa. Auf gleicher Etage befinden sich das gemütliche und helle Schlafzimmer mit zwei Fenstern und faszinierender Balkenkonstruktion und das von dort aus erreichbare Badezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Handtuchheizkörper sowie einer Fußbodenheizung, einem Waschtisch und WC ausgestattet. Auch die Waschmaschine kann hier untergebracht werden, während ausreichend Licht durch das Fenster fällt. Daneben gibt es ein Gäste-WC und eine Abstellkammer direkt gegenüber der Wohnungstüre.

Die obere Galerie ist ein wahres Highlight und unterstreicht den hohen Komfort der Maisonette-Wohnung. Das rustikale Holz des Gebälks vermittelt eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre, während der edle Bodenbelag aus grauem Holz das moderne Ambiente stilvoll hervorhebt. Ein eleganter Kaminofen verspricht romantische Winterabende mit Blick auf ein prasselndes Feuer. Von der oberen Etage aus besteht Zugang zu der wunderschönen großen Dachterrasse, von der aus der Blick über die Altstadt und umliegenden Dächer gelingt. Die Dachterrasse ist über eine bodentiefe Fensterfront mit dem Wohnbereich verbunden, der sich durch den herrlichen Lichteinfall optisch öffnet. Alles wirkt behaglich und zeigt gleichzeitig den gewünschten modernen Komfort. Die Dachterrasse ist kaum einsehbar, vollständig überdacht, über eine Glasschiebetür erreichbar und mit Holzboden edel gestaltet. Sie wird mit einer Gasetagenheizung beheizt, die im Jahr 2018 neu eingebaut wurde.

Ab Anfang Oktober 2024 kann die Wohnung bezugsfrei vom zukünftigen Eigentümer übernommen werden.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich momentan auf 200 €, hinzu kommt noch eine Gas-Vorauszahlung direkt an den Versorger. Zum 31.12.2023 waren knapp 15.000 € Hausrücklagen vorhanden.

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. Virtueller 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 2,50

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

Bilder











1. DG (unverbindliche Illustration)



2. DG (unverbindliche Illustration)

