

Idylle Pur! Einfamilienhaus mit ELW (2 FH) in guter Lage, Konstanz-Allmansdorf!



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 78464 Konstanz
Baujahr: 1952
Zimmerzahl: 8,5
Wohnfläche (ca.): 132,76 m²
Gesamtfläche (ca.): 648 m²
Anzahl Etagen: 3
Terrasse: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 1.290.000,-

> Haus
> Konstanz
> 8,5 Zimmer

> 132,76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: H-1245



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	78464 Konstanz
Baujahr	1952
Zimmerzahl	8,5
Wohnfläche (ca.)	132,76 m²
Gesamtfläche (ca.)	648 m²
Kaufpreis	1.290.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	140 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-01-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2006
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MwSt)

Objektbeschreibung:

Willkommen bei diesem besonderen Zweifamilienhaus in bevorzugter und Bodensee naher Lage in Konstanz-Allmannsdorf!

Dieses attraktive Zweifamilienhaus ist z.Zt. mit einer 5,5 Zi.-Hauptwohnung und einer möblierten 1 Zi.- Einliegerwohnung (aktuell gut vermietet) und einem ausgebauten Dachgeschoss (2 Zimmer) ausgestattet. Das idyllische Grundstück von insgesamt 648 Quadratmetern bietet viel Platz für die ganze Familie und für die Erholung. Das Solide in 1952 erbaute Zweifamilienhaus wurde letzten Jahre teilweise renoviert (Investition ca. 80.000.-EUR) und laufend Instand gehalten.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 132,76 qm, wobei die kompakte 1 Zi.-ELW im EG eine Fläche von ca. 27,30 qm und das Haupthaus (im EG und OG) ca. 105.46 qm Wohnfläche umfassen. Optional kann das komplette EG als eine Wohneinheit und das OG ebenfalls als eine abgeschlossene und separate Wohneinheit umgebaut werden. Das Dachgeschoss wurde in den 1970.-er Jahren ausgebaut und bietet weitere Aufenthaltsräume (Nutzfläche von ca. 35,52 qm), für individuelle Raumgestaltung.

Das Gebäude besticht durch seine solide Architektur, gemütliche Atmosphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das gepflegte und idyllische Grundstück, - eine grüne Oase mit Obstbäumen, kleinen Teich und einem Gartenhaus sowie Gemüsegarten - bietet viel Privatsphäre und ist mit einer Naturhecke umrandet. Der Bodensee in 15 Minuten zu Fuß Richtung "Hoerlepark", die Fähre Richtung Meersburg mit dem Auto in 5 Minuten erreichbar. Die Nord-Ost-Seite des Gebäudes liegt an einer verkehrsberuhigten Spielstrasse.

Aufteilung:

KG: drei Kellerräume (eins davon ist saniert), Waschküche, Heizungsraum, Öllager

EG (Wohneinheit 1 ELW - ca. 27,30 qm):

Das Wohn-Schlafzimmer ist mit neuem Möbeln ausgestattet mit schönem Blick in den Garten. Im Bad befinden sich eine neue Badewanne, außerdem ein Waschbecken mit Badgarnitur und WC, im Flur ist ein kleiner Schrank vorhanden. Die hochwertige Einbauküche (Bj. 2024) ist mit Elektrogeräten wie z.B.: Backofen, Herd, großem Kühlschrank (inkl. Tiefkühlschrank), Spülmaschine und einer Dunstabzugshaube ausgestattet.

EG und OG (Wohneinheit 2 - ca. 105,46 qm):

Eine Treppe im Treppenhaus führt in das Obergeschoss, das sich ideal als Hauptwohneinheit und Lebensraum für die Familie eignet. Hier erwarten Sie drei Zimmer, eines davon mit Zugang zum sonnigen Südbalkon, Essbereich das Bad und eine Küche. Die Wohnung erstreckt sich in Richtung EG weiter, wo das großzügige Wohnzimmer Zugang zur überdachten Terrasse und Garten gibt. Das Highlight des OG-s ist der große Balkon, der einen schönen Blick auf die Umgebung bietet und sich perfekt für erholsame Stunden an der frischen Luft eignet.

DG: (Wohneinheit 3 - Nutzfläche ca. 35,52 qm)

Hier befinden sich zwei Räume, einer davon ist mit einem in 2026 eingebauten großen Panorama-Fenster ausgestattet, ein Aufenthaltsraum oder Schlafbereich, ein kleines Bad mit WC und Waschbecken (ohne Dusche) und eine Nische mit Dachfenster, die sich für eine kleine Küchenzeile eignet. Diese Räume bieten mit kleineren Umbauarbeiten (Bad Vergrößerung, Einbau einer EBK), eine optimale Grundlage für

> Haus
> Konstanz
> 8,5 Zimmer

> 132,76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: H-1245



vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Wohnung, Gästebereich oder Büro.

Ausstattung:

Das gesamte Haus überzeugt durch viele Nutzungsmöglichkeiten (z.B. die ELW kann direkt mit der Hauptwohnung verbunden und als ein 6,5 Zi.-Haus mit Zugang zum DG umgewandelt werden. Eine effiziente Ölheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Einheiten. Die Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch. Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen wurden laufend umgesetzt.

Stellplätze:

Zum Anwesen gehören keine direkten Stellplätze auf dem Grundstück, es sind aber öffentlich markierte Plätze direkt am Haus vorhanden. Nach einer Bauanfrage können Sie auf der nord-östlichen Teil des Grundstückes ein Carport oder Garage errichten.

Fazit:

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit integrierter Einheit im Dachgeschoss, bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Investoren. Die solide Architektur und die äußerst attraktive Lage machen dieses Objekt zu einer idealen Investitionsmöglichkeit für Familien und Geschäftsleute gleichermaßen.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses Anwesens und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ausstattung:

Ob als EFH mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus mit ausgebauten Dachgeschoss oder als Renditeobjekt, hier finden Sie Ihr Traumhaus in bester Lage!

Das Gebäude ist komplett unterkellert und beinhaltet eine Waschküche, drei Kellerräume und den Heizraum mit Öllager (4.000 L Tank) im KG.

Die Wohnungen sind mit Parkett, Laminat,- PVC und Teppichboden ausgestattet, die Bäder sind gefliest.

Ausstattungsmerkmale:

ELW im EG ist in 2024 saniert
Zwei Bäder mit Warmwasserboilern (Bj. 2016)
Bad im EG 2024 renoviert, neue Wanne und Zuleitungen
Küchen mit Anschluss an Warmwasserboiler
EBK im EG Bj. 2024
Kunststoff-Isolierglas und Holzfenster
neue Dachfenster (VELUX)
Holzbalkendecken, Betondecke im KG
Fensterläden

Markise

Das Dach wurde ca. 1970 ausgebaut und mit Glas-Steinwolle isoliert
Neu Elektroinstallationen in den 1970.-er Jahren
Wasserleitungen im Originalzustand (außer im Bad)
Zulauf von der Straße im KG 2025 erneuert
Neue Wasseruhr und Filteranlage im KG
Öl-Zentralheizung Kessel Bj. 2006
Heizungskesselreinigung 2026
Kabel-TV und DSL-Anschlüsse vorhanden
Ein Kellerraum ist komplett saniert (Firma Isotec)
Südfassade des Hauses wurde in 2016 neu gestrichen
Auf dem Grundstück befinden sich zwei Teiche, die wertvolle Biotope darstellen und zahlreichen Tierarten einen Lebensraum bieten.
Mieteinnahme: 1 Zi.-EG Whg., 600.-EUR/Monat (kalt)

Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit und erschaffen sie Ihr Wohntraum in bester Lage, Konstanz-Allmannsdorf!

Wir hoffen, Ihr Interesse geweckt zu haben und stehen Ihnen gern für nähere Informationen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Lagebeschreibung:

Eine Bushaltestelle, die Fähre und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Stadt Konstanz ist die größte Stadt am Bodensee und liegt am Ausfluss des Rheins aus dem oberen Seeteil direkt an der Grenze zur Schweiz (Kanton Thurgau). Derzeit leben ca. 85.500 Einwohner auf einer Fläche von 55,6 km².

Die eigentliche Geschichte der Stadt Konstanz beginnt ca. im Jahr 300. Geschichtlich von großer Bedeutung war das Konzil von Konstanz in den Jahren von 1414 bis 1418.

Heute ist Konstanz große Kreisstadt und bildet als Universitätsstadt ein wichtiges Wissenschafts- und Handelszentrum. Auch touristisch bietet Konstanz eine Vielzahl von Unterkünften und Ausflugszielen. Konstanz hat sehr gute Verkehrsverbindungen in allen Richtungen sowie mit allen Verkehrsmitteln.

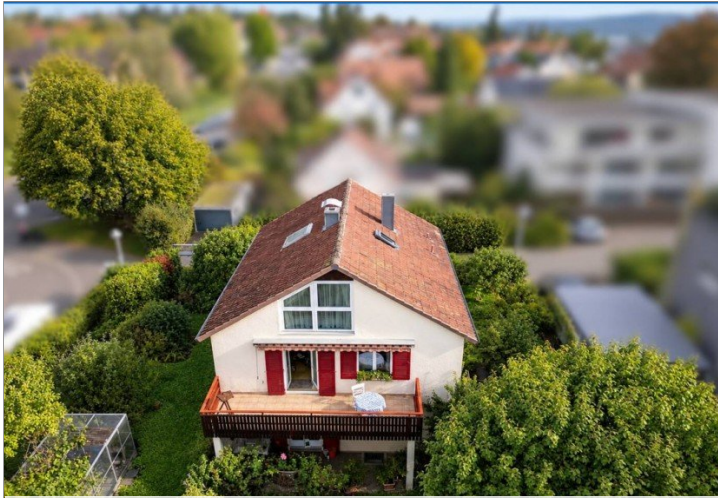
Sonstiges:

Die ReWa Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD (Immobilien Verband Deutschland) und Ihr IVD-Markt-Experte in Radolfzell, Konstanz, Singen, Überlingen, Stockach und Umgebung. Alle Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters. Für die Richtigkeit werden keine Gewähr und Haftung übernommen. Bitte nennen Sie uns bei Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Adresse und Telefonnummer, da wir vom Eigentümer beauftragt sind, keine Informationen anonym zu versenden.

Objektbilder:

- > Haus
- > Konstanz
- > 8,5 Zimmer

- > 132,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1245



Süd-Ansicht



West-Ansicht



Luftaufnahme



Süd-Ansicht



Hausansicht



Garten

Eckdaten

- > Haus
- > Konstanz
- > 8,5 Zimmer

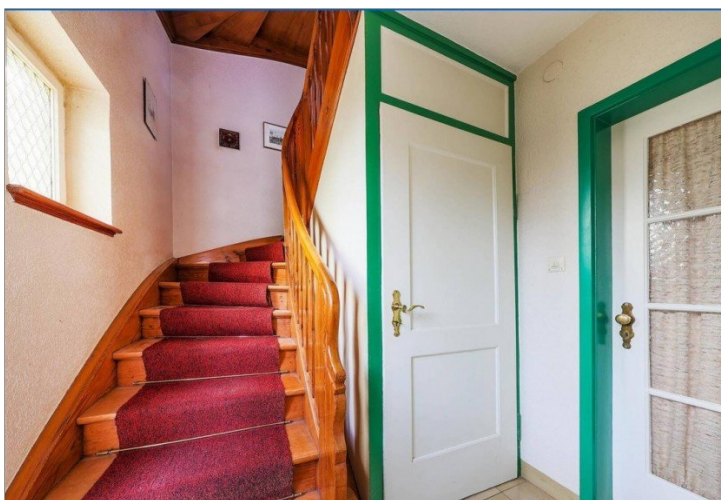
- > 132,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1245



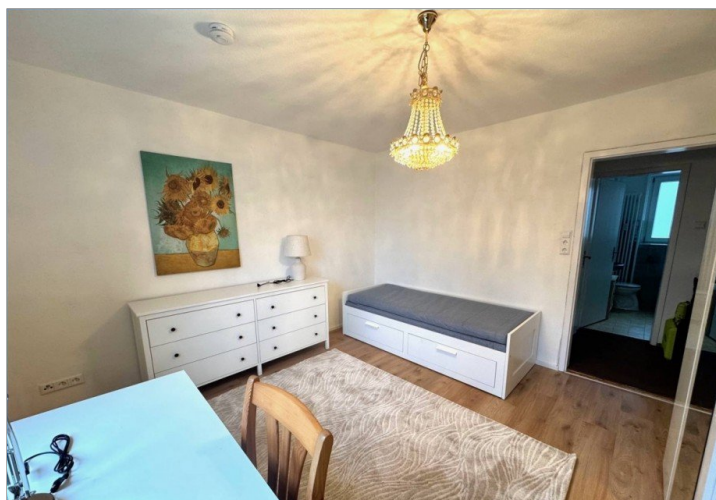
Luftaufnahme



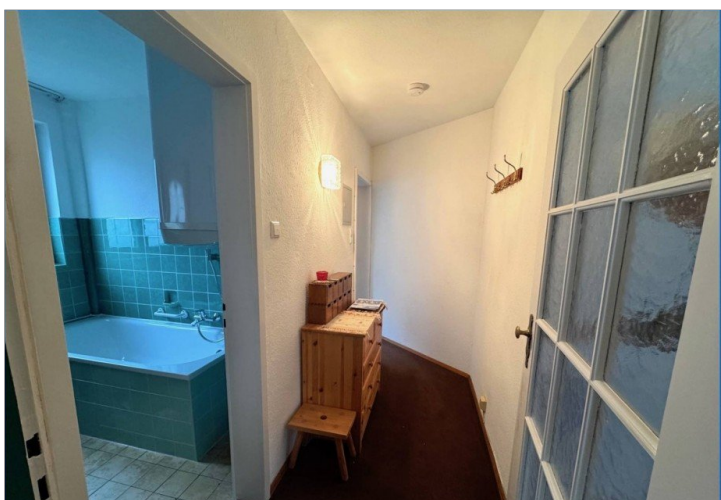
Zimmer, ELW



Treppenhaus



Möblierung, ELW



Flur, ELW



Küche mit EBK, ELW

Eckdaten

- > Haus
- > Konstanz
- > 8,5 Zimmer

- > 132,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1245



Bad mit Wanne und WC, ELW



Zugang zur Terrasse



Wohnen, Hauptwohnung



Südterrasse



Musikraum



Balkon und überdachter Terrasse

Eckdaten

- > Haus
- > Konstanz
- > 8,5 Zimmer

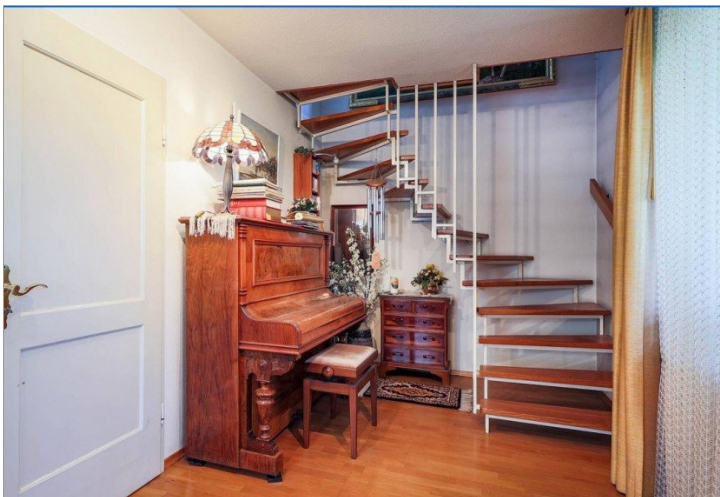
- > 132,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1245



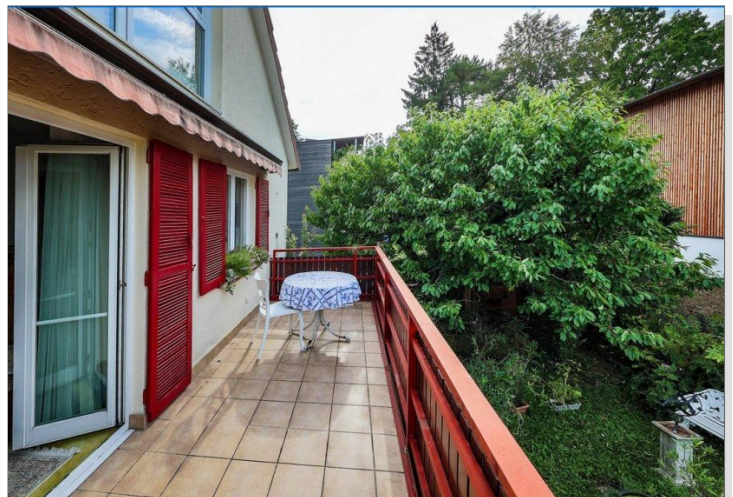
Flur, EG



Südbalkon



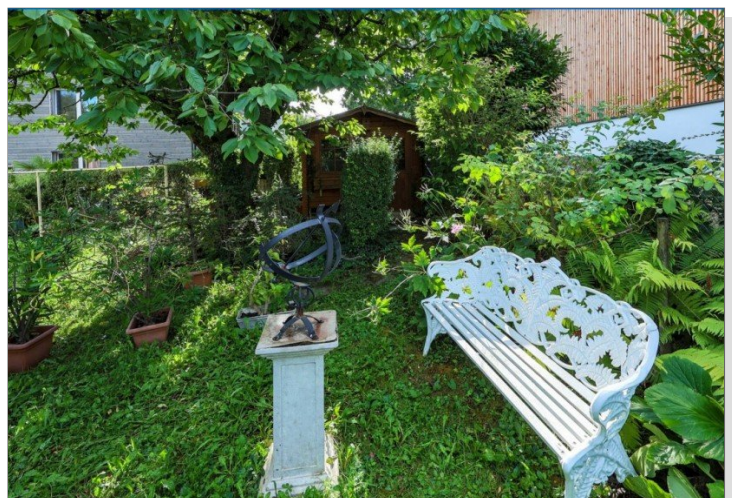
Zugang zum OG



Blick ins Grüne



Jugendzimmer, OG



Sitzecke

Eckdaten

- > Haus
- > Konstanz
- > 8,5 Zimmer

- > 132,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1245



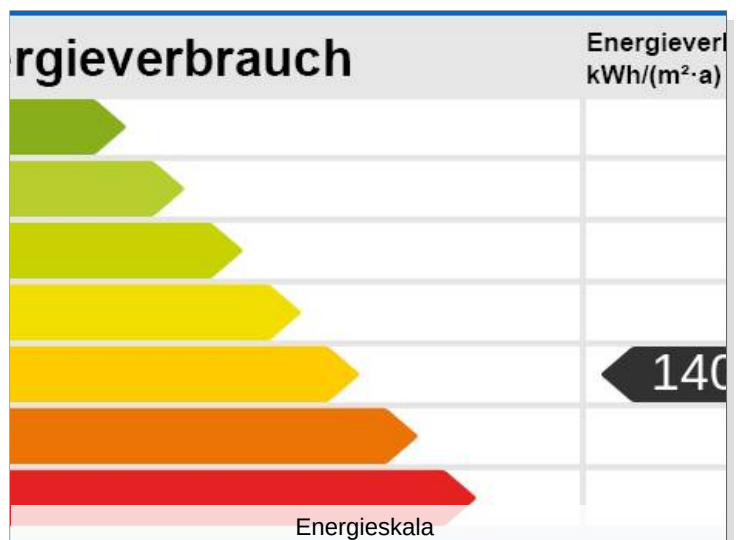
Nord-Ansicht



Grundstück



Kellerraum

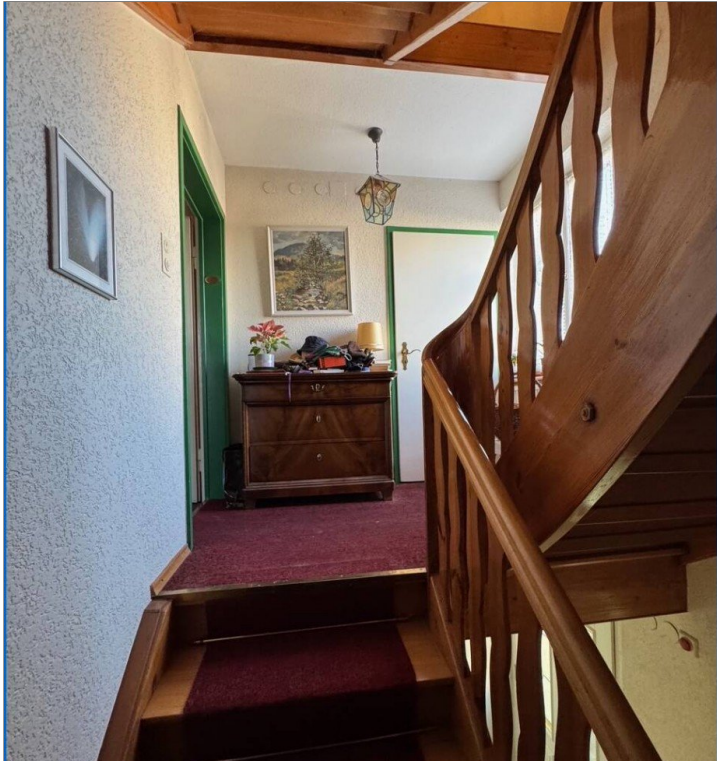


West-Ansicht

Eckdaten

- > Haus
- > Konstanz
- > 8,5 Zimmer

- > 132,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1245



Treppenhaus



DIN Zertifikat



Heizung

Eckdaten

- > Haus
- > Konstanz
- > 8,5 Zimmer

- > 132,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1245

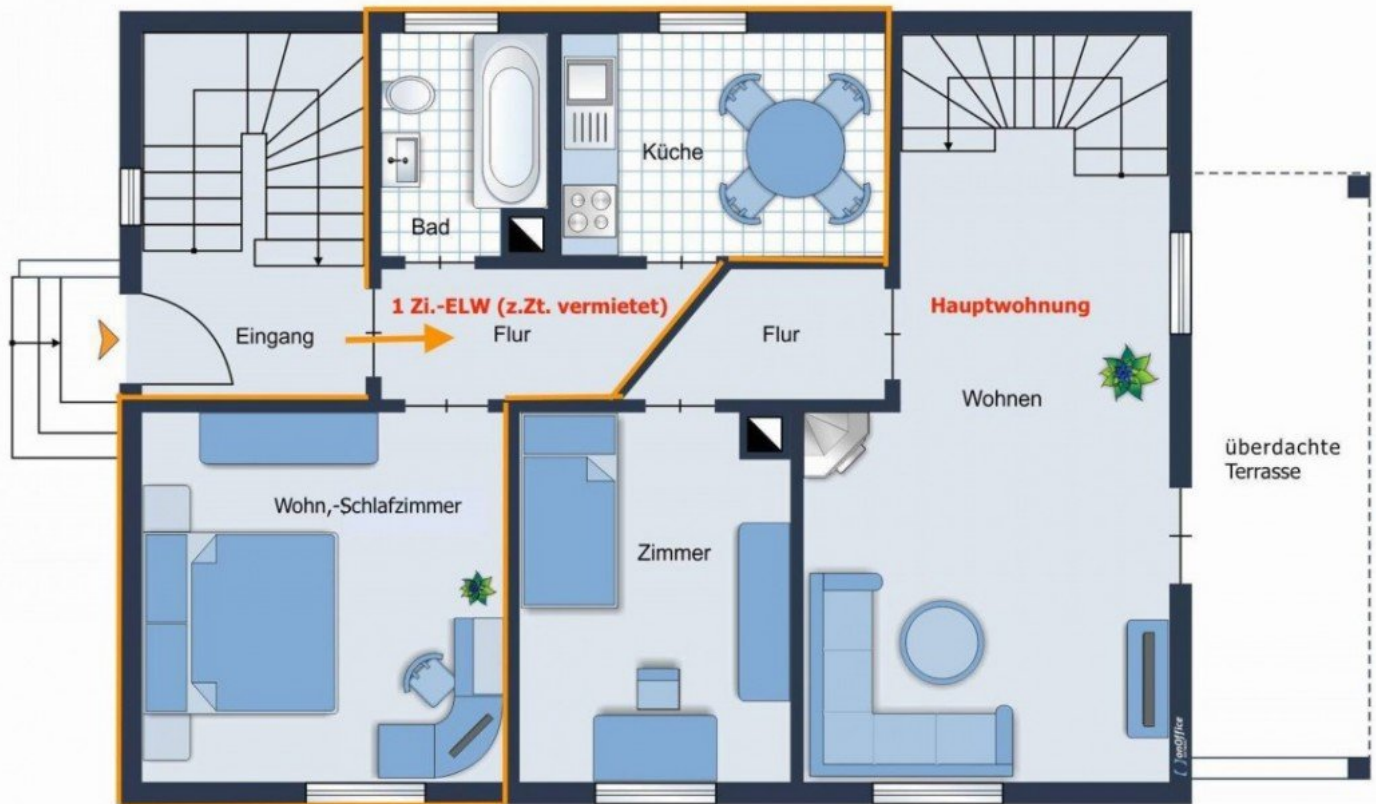


Grundriss KG

Eckdaten

- > Haus
- > Konstanz
- > 8,5 Zimmer

- > 132,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1245



Grundriss EG

Eckdaten

- > Haus
- > Konstanz
- > 8,5 Zimmer

- > 132,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1245

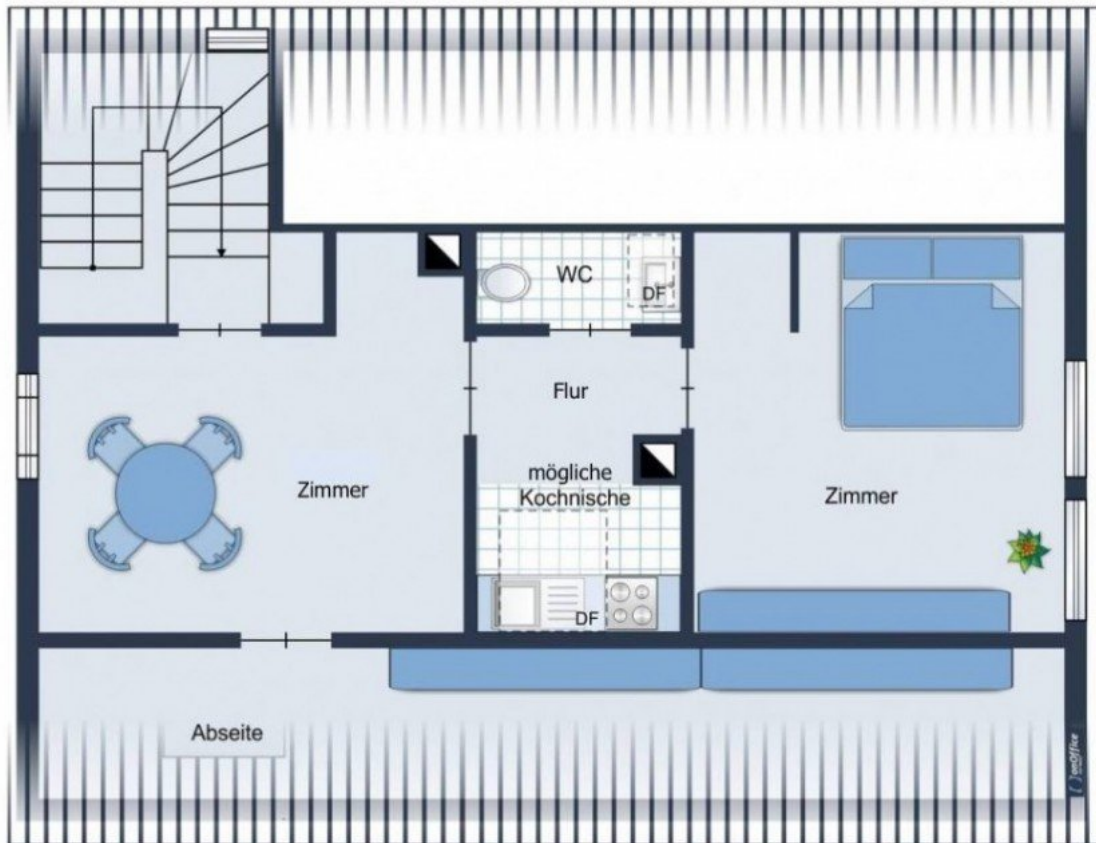


Grundriss OG

Eckdaten

- > Haus
- > Konstanz
- > 8,5 Zimmer

- > 132,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1245



Grundriss DG

- > Haus
- > Konstanz
- > 8,5 Zimmer

- > 132,76 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1245

Firmendaten:

Telefon: 00491741875412
Mobil: 00491741875412
E-Mail: anfragen@rewa-immobilien.org

Zuständige Aufsichtsbehörde:
Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das
Landratsamt Konstanz Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz

Ihre Notizen:

> Haus
> Konstanz
> 8,5 Zimmer

> 132,76 m² Wohnfläche
> Objektnummer: H-1245



AGB:

Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen der Verkäuferseite. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt zu beschaffen.

Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Ist ein von uns angebotenes Objekt dem Interessenten bereits bekannt, so bitten wir um Mitteilung in schriftlicher Form binnen 5 Tagen.

Unsere Provisionsforderung entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Darauf gründet sich die zusätzliche Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn

- der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen,
- der angestrebte wirtschaftliche Erfolg in anderer Rechtsform (Erbbaurecht statt Kauf) realisiert wird,
- durch einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird,
- in zeitlichem und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen,
- ein Dritter unser Angebot aufgrund unerlaubter Weitergabe ausnutzt.

Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingung erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Fehlverhaltens unseres Auftraggebers rückgängig gemacht wird.

Haftungsmaßstab: die Firma ReWa - GmbH haftet bei eigenen Vertragsverletzungen wie bei solchen von Vertretern oder Erfüllungshilfen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit bleibt ausgeschlossen. Erfüllungsort und bei Aufträgen von Kaufleuten auch Gerichtsstand ist Radolfzell am Bodensee.

Die Geschäftsbeziehung zwischen der ReWa - GmbH und dem Kunden untersteht deutschem Recht.

Sollten einzelne Klauseln dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen oder sonstige Vertragsbestimmungen unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Bei Pacht- und Mietvertragsabschluß wird eine Vermittlungsprovision von 2,38 Nettokaltmieten inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig und ist an die ReWa Immobilien GmbH zu zahlen.

Bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages, sofern bei den Angeboten nicht ausdrücklich ein anderer Provisionssatz angegeben ist, entsteht ein Provisionsanspruch von 3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis.

Die Eigentümer wünschen keine direkte Kontaktaufnahme. Bitte fragen Sie nur bei uns für Besichtigungstermine nach. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.