

EXPOSÉ

KONSTANZ: Mehrfamilienhaus/Wohn u. Geschäftshaus mit 8 Whgen u. 2 Gewerbe, ein Haus Bj.2023!



ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus
Adresse: 78467 Konstanz / Fürstenberg
Baujahr: 2023
Zimmerzahl: 25
Gesamtfläche (ca.): 779 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 753 m²
Grundstücksfläche (ca.): 587 m²
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: GAS

Kaufpreis
€ 3.495.000,-

ReWa Immobilien GmbH

Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee ° Tel.: 07732 8927010
Fax: 07732 8927019 ° bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

> Wohn- / Geschäftshaus
> Konstanz / Fürstenberg
> 25 Zimmer

> 779 m² Fläche
> Objektnummer: H-1250



Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	78467 Konstanz / Fürstenberg
Baujahr	2023
Zimmerzahl	25
Gesamtfläche (ca.)	779 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	753 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	587 m ²
Kaufpreis	3.495.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	81,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2033-03-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MwSt)

Objektbeschreibung:

Hervorragendes Wohn- und Geschäftshaus in Konstanz am Bodensee.
Voll vermietet / gute Mieteinnahmen / pünktliche und sichere Mietzahlungen.

Kombination aus einem Alt- und einem Neubau:
-Altbau (Vordergebäude) ist in sehr gutem Zustand, kein Renovierungsstau
-Neubau (Hintergebäude) wurde im Jahr 2023 erbaut / fertiggestellt und bezogen

Viele Stellplätze vorhanden, ideale Lage, hervorragende Infrastruktur.

Fordern sie weitere, detaillierte Informationen an.

Ausstattung:

Kurz-Info/Übersicht:

Es handelt sich um ein 2 Gebäude mit 3 Eingängen (Altbau und Neubau)

Insgesamt: 8 Wohneinheiten mit (insgesamt 25 Zimmer) und 2 gut laufende Gewerbeeinheiten

Die Wohnungen sind mit Balkonen, Terrassen usw. ausgestattet

Aufteilung:
369 qm (Altbau) + 216 qm (Neubau) = ca. 585 qm WOHNEN
168 qm GEWERBE (Altbau)

Gesamtwohn-und Gewerbefläche somit bei rund 753 qm

Parken :
11 Stellplätze /plus überdachte Fahrradplätze
+ 1 Außenbewertungsfläche,
Information: Stellplatz P11 ist ein Wohnmobilstellplatz 9 m Länge

Das ursprüngliche Baujahr der beiden Vorderhäuser ist 1954 & 1968 - diese wurden in den Jahren 2000-2022 umfangreich modernisiert, (z.B. Dach, Dämmung, Gauben, Glasfaser, Bäder, Küchen, Fenster, Blechnerarbeiten und vieles mehr).

Das hintere 2-FH-Wohngebäude wurde im Jahr 2023 NEU erbaut/bezogen - es kann mit der ab 2023 geltenden 3 prozentigen Abschreibung abgeschrieben werden.

Beide Häuser in Massivbauweise, das neue Gebäude in KfW55 Ausführung.

HEIZUNG: Gas-Hybrid-Zentralheizung

Gute Kaltmiete / Erhöhungspotenzial ist vorhanden

WEITERE detaillierte INFORMATIONEN ERHALTEN SIE gerne AUF ANFRAGE!

Lagebeschreibung:

Die Immobilien befinden sich in guter Lage von KN-Wollmatingen. 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 eine große Kreisstadt und bildet als Universitätsstadt ein wichtiges Wissenschafts- und Handelszentrum. Auch touristisch bietet Konstanz eine Vielzahl von Unterkünften und Ausflugszielen.

Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



Konstanz hat sehr gute Verkehrsanbindungen in allen Richtungen sowie mit allen Verkehrsmitteln.

Sonstiges:

Im ALLEINAUFTRAG der ReWa Immobilien GmbH !

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 hinten Ans. 1



Kn-Drohne 1



Haus Hinten Ans. 2



Haus hinten u. Aussenb.

ReWa Immobilien GmbH

Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee
Tel.: 07732 8927010 ° Fax: 07732 8927019
bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



Häuser vorn Ans.1



NE_09_BBW1_EG 3-ZIMMER_3



Häuser vorn Ans.3



NE_09_BBW1_EG 3-ZIMMER_4



NE_09_BBW1_EG 3-ZIMMER_1

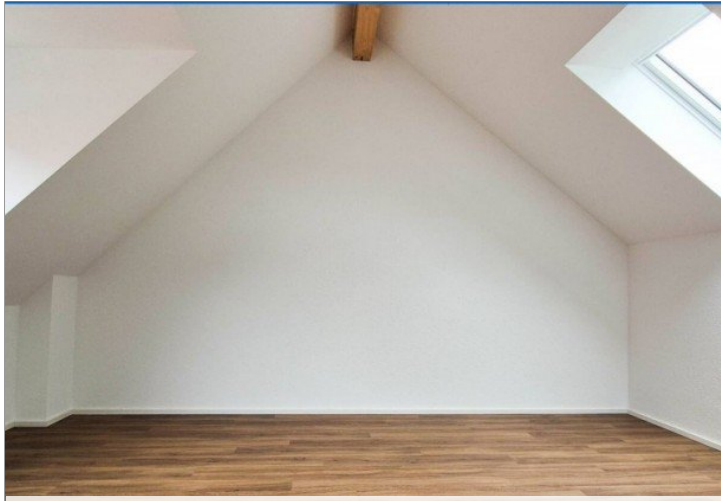


NE_09_BBW1_EG 3-ZIMMER_5

Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

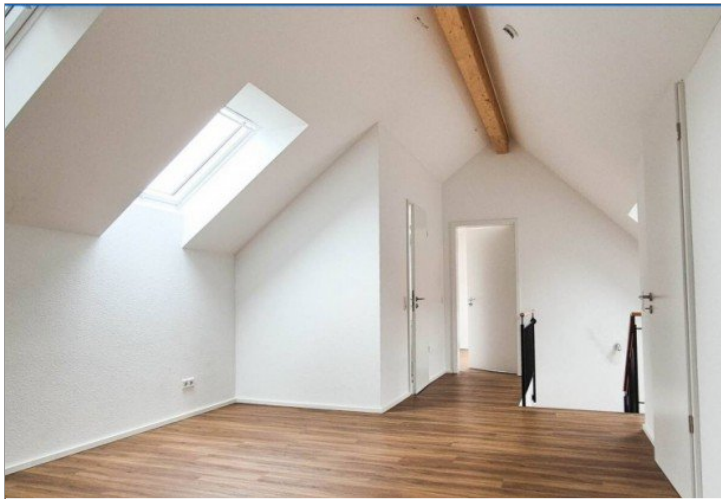
- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_2



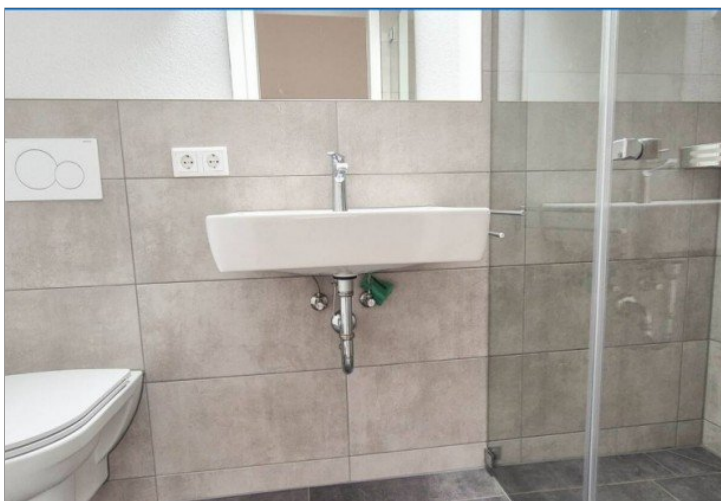
NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_10



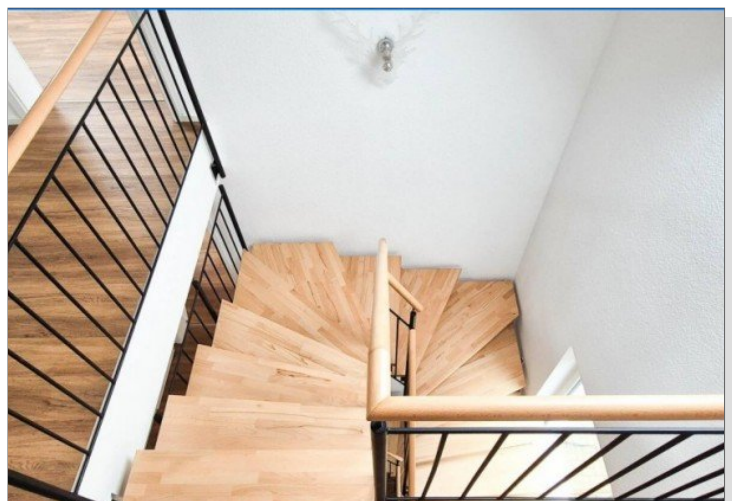
NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_4



NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_12



NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_9



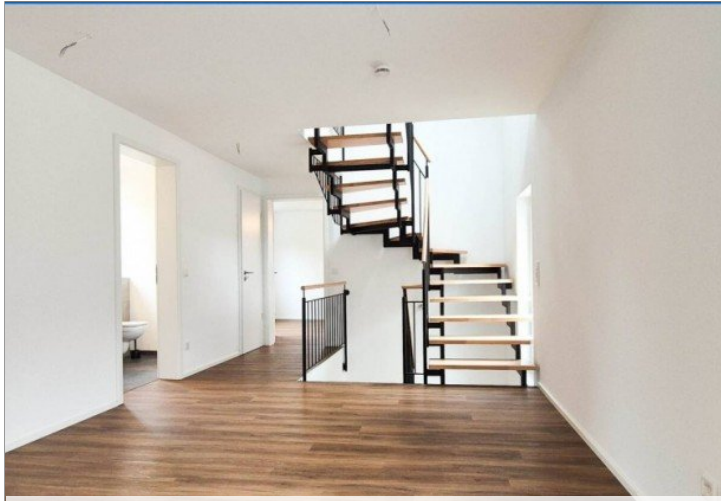
NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_13

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_14



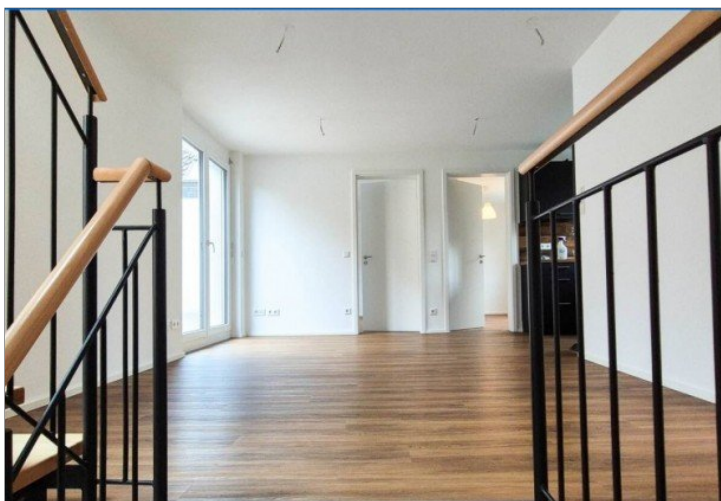
NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_26



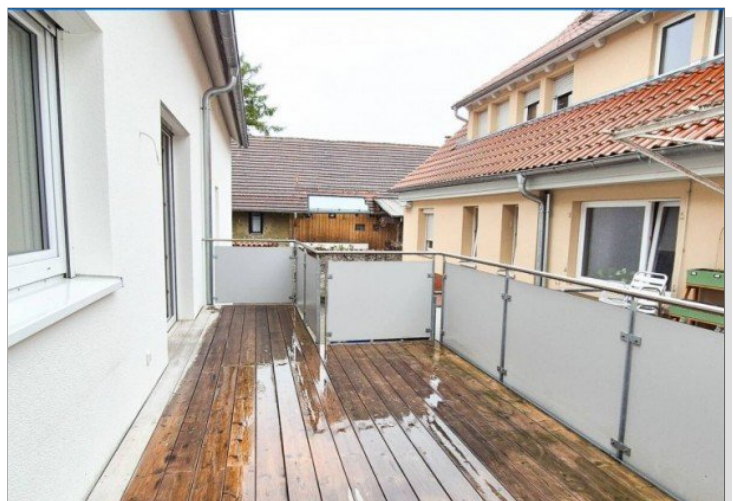
NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_23



NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_27



NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_25



NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_28

Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_29



Kn-RadolfzellerStr-Drohne-230326-03



NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_30



Kn-RadolfzellerStr-Drohne-230326-04



NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_31



Kn-RadolfzellerStr-Drohne-230326-07

Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



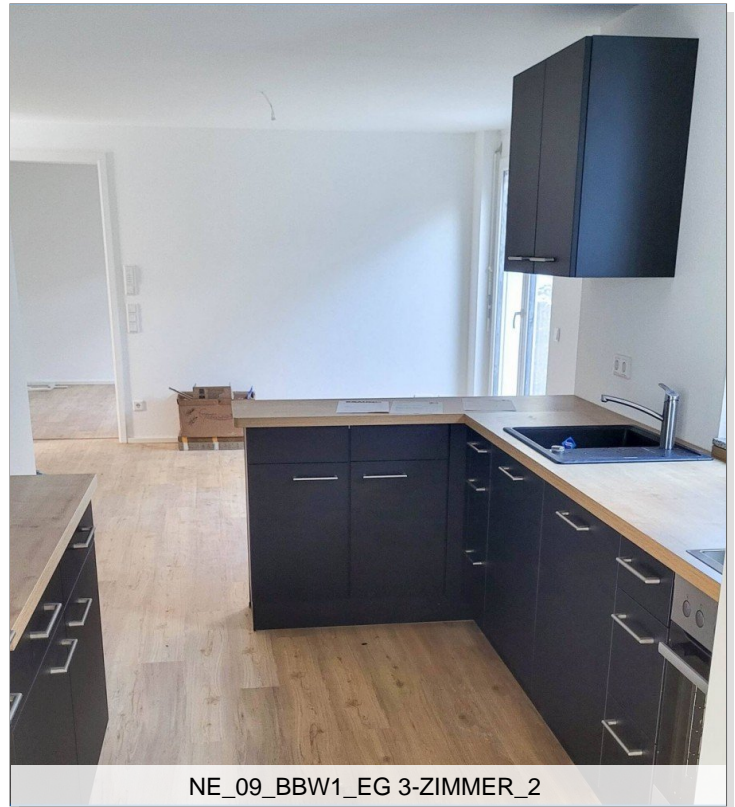
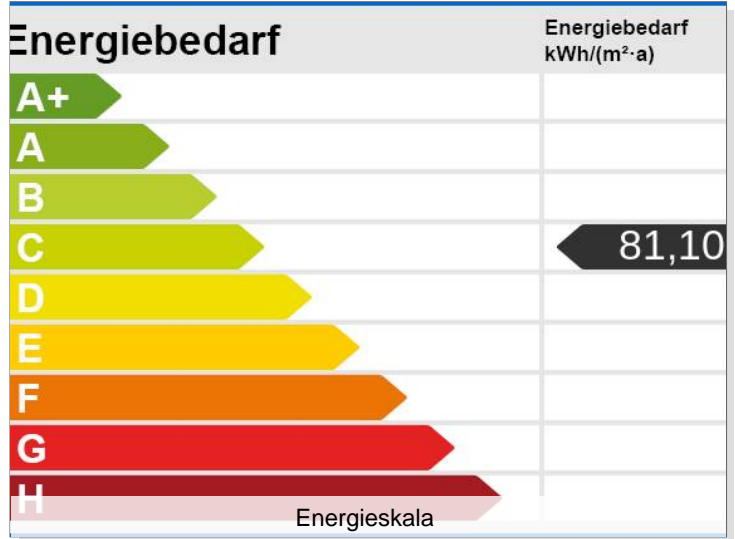
Kn-RadolfzellerStr-Drohne-230326-09



Kn-RadolfzellerStr-Drohne-230326-10



Kn-RadolfzellerStr-Drohne-230326-11



NE_09_BBW1_EG 3-ZIMMER_2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

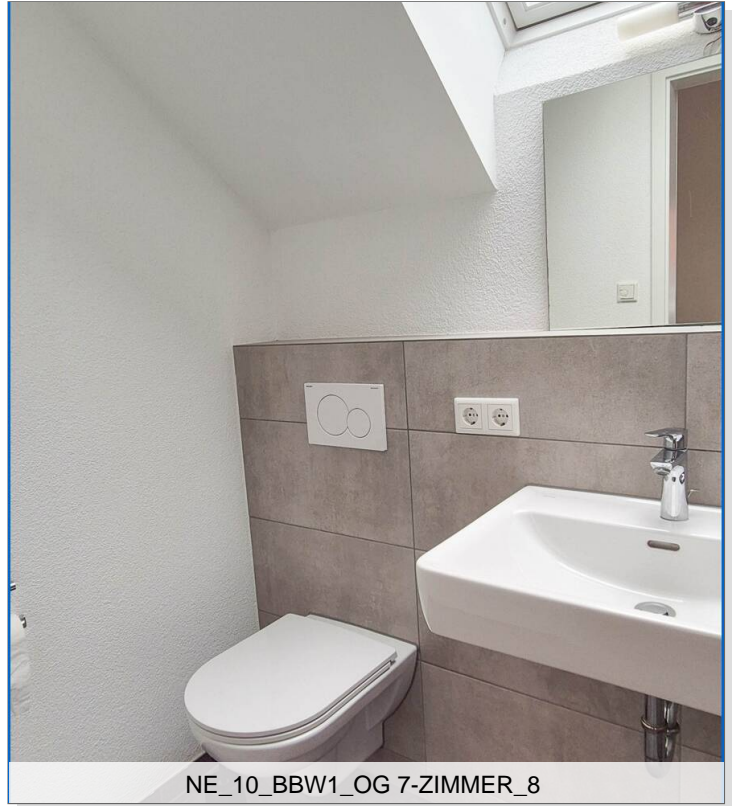
Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_6



NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_8



NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_7



NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_11

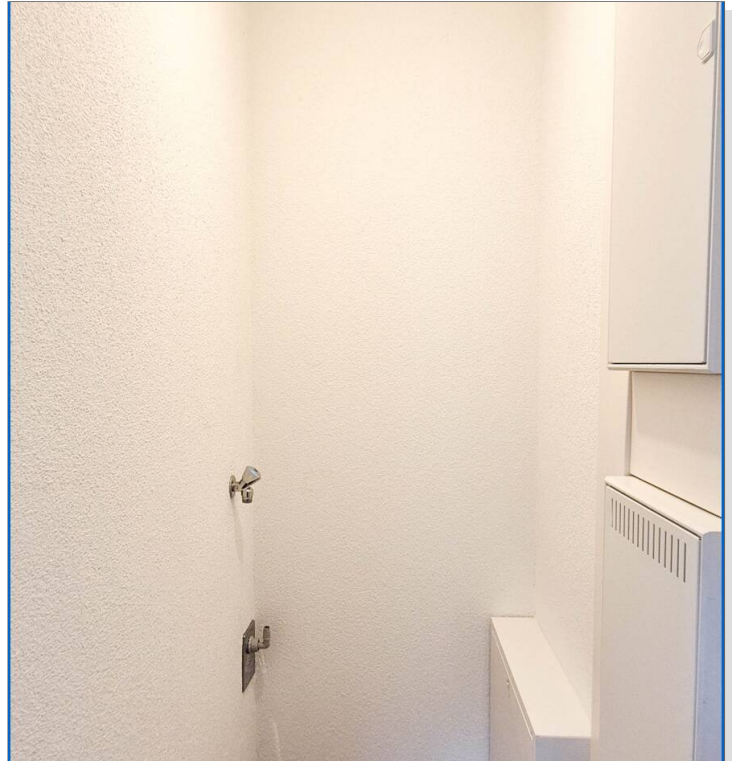
Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



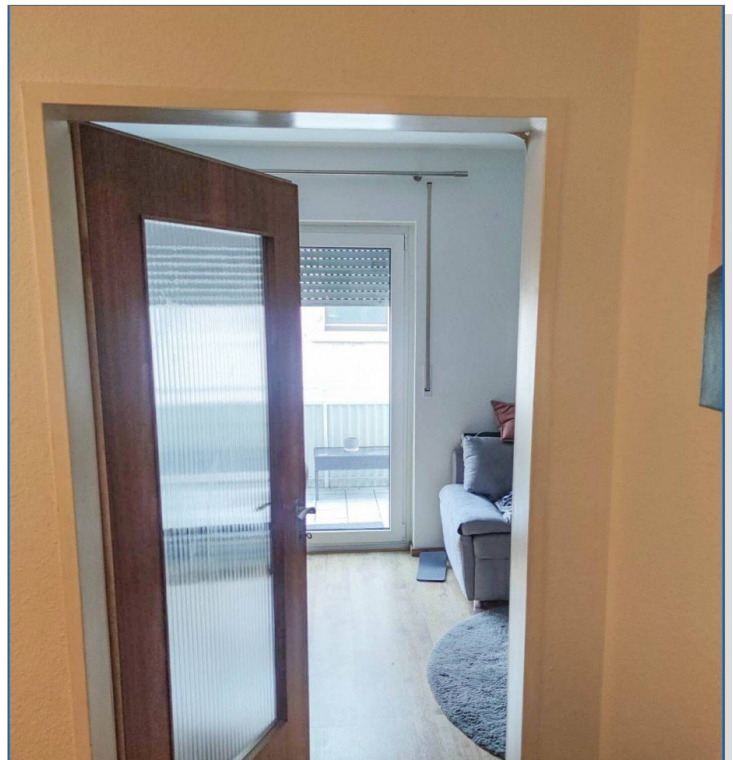
NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_19



NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_22



NE_10_BBW1_OG 7-ZIMMER_20



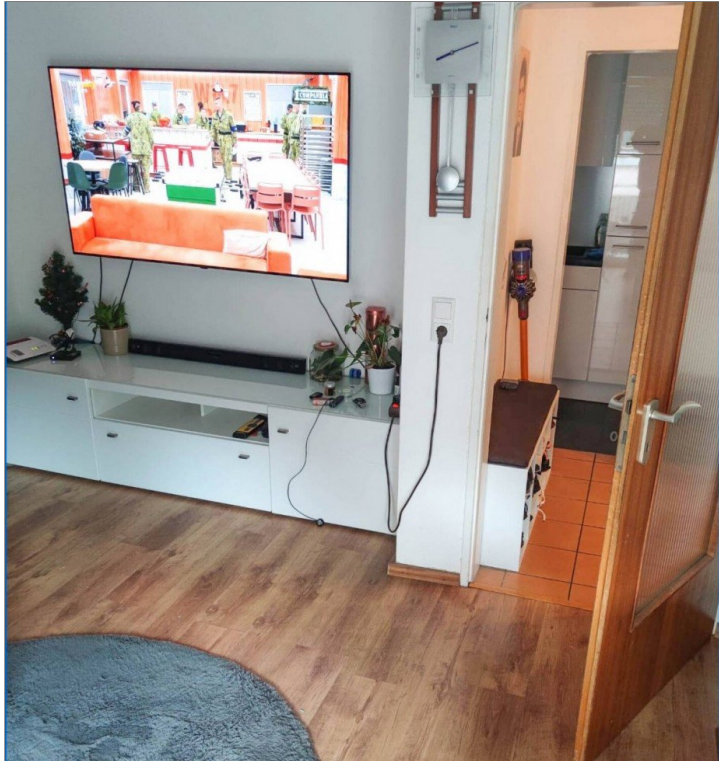
NE_05_RZ22_OG1 RECHTS 2-ZIMMER_3

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



NE_05_RZ22_OG1 RECHTS 2-ZIMMER_4



NE_06_RZ22_OG2 RECHTS 3-ZIMMER_3



NE_05_RZ22_OG1 RECHTS 2-ZIMMER_2



NE_06_RZ22_OG2 RECHTS 3-ZIMMER_7

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



NE_06_RZ22_OG2 RECHTS 3-ZIMMER_8

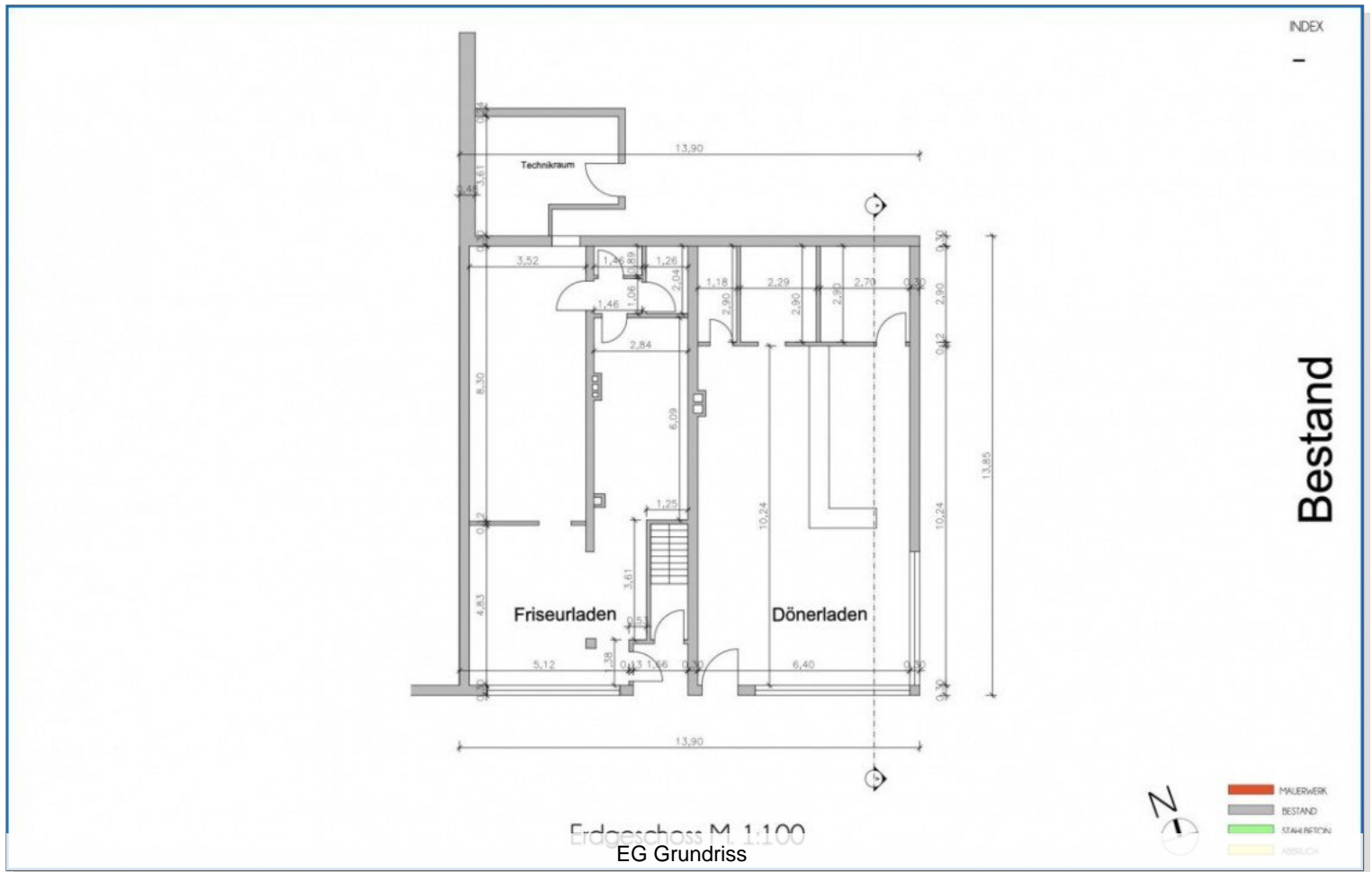


DIA-Zert-DIN-EN-15733

Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

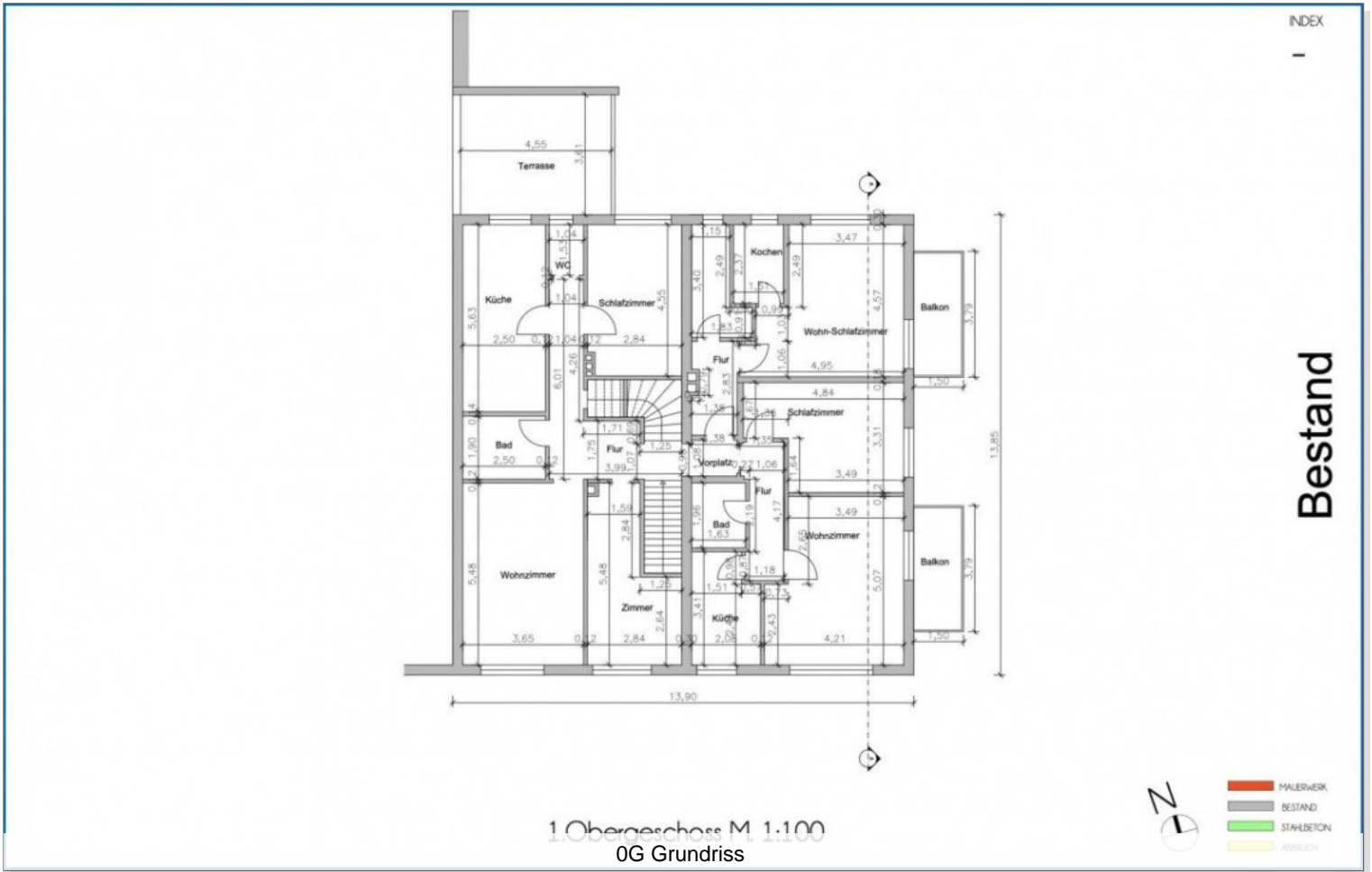
- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

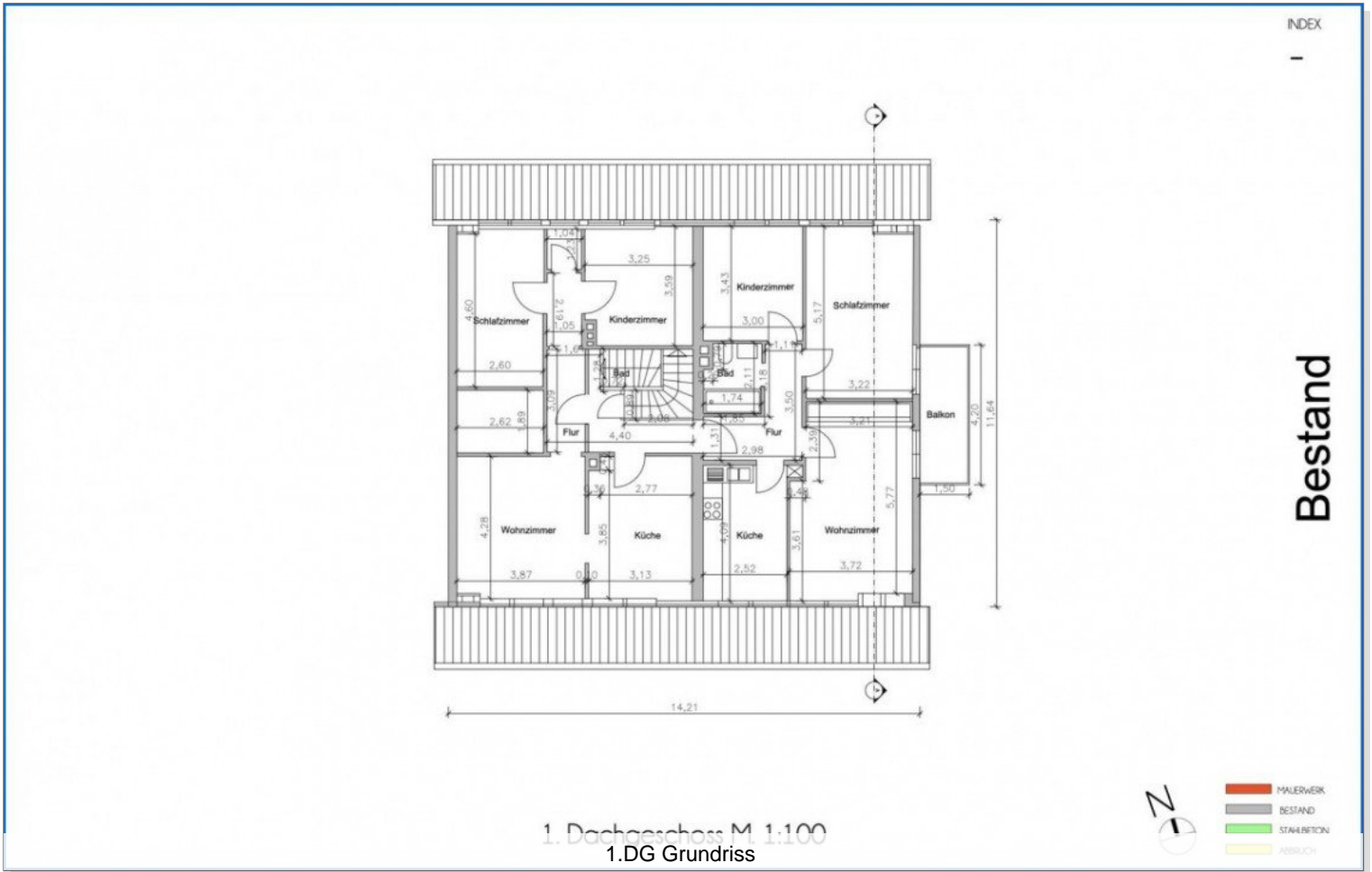
- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

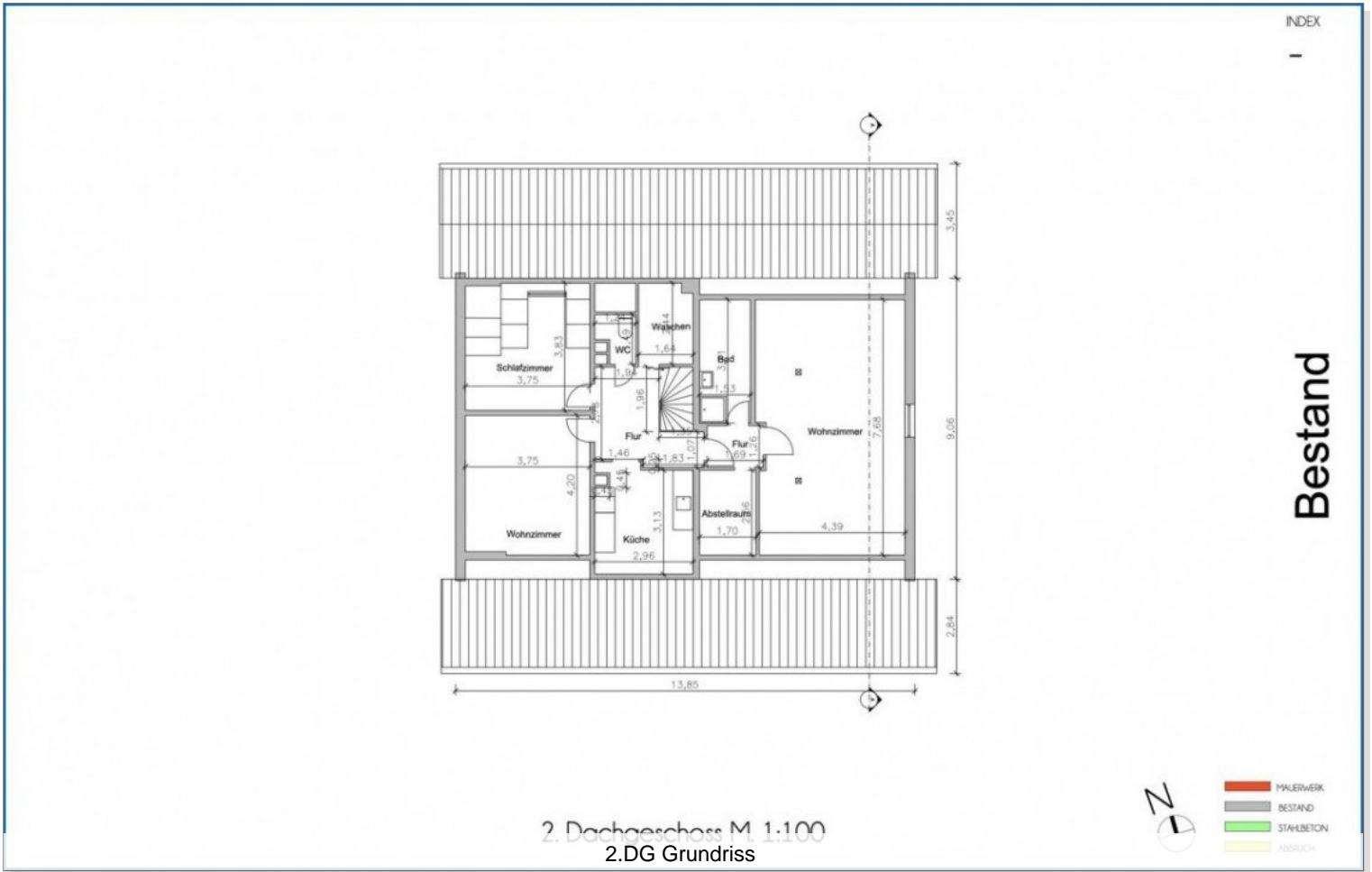
- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



Eckdaten

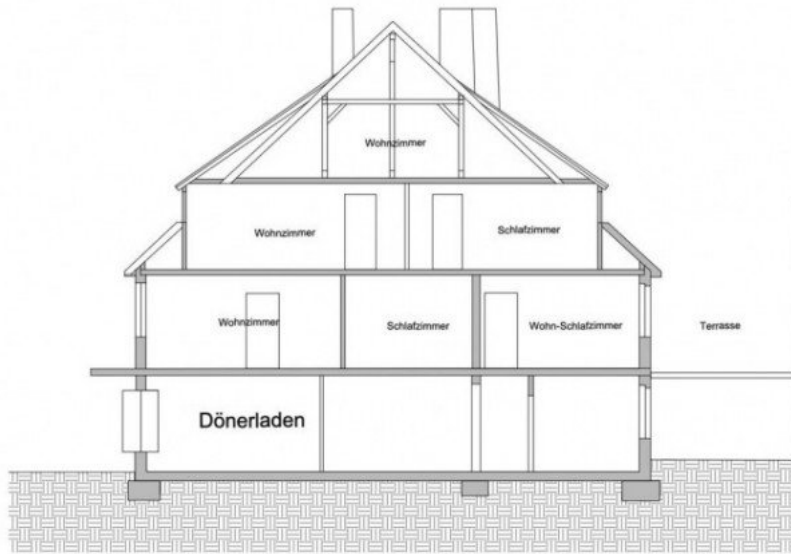
- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



INDEX

Bestand



Schnitt A-A M 1:100
Schnitt AA

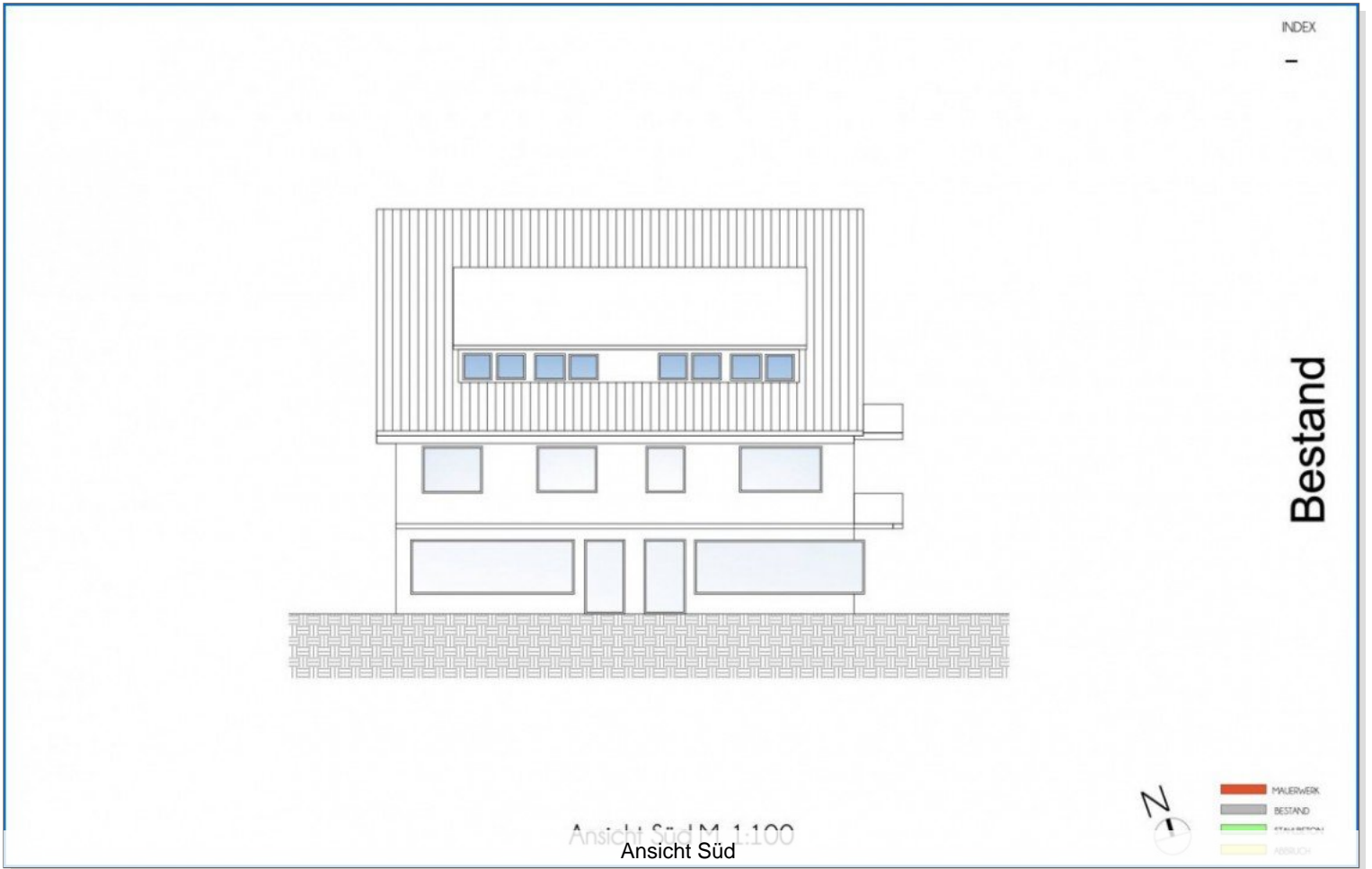


- MAUERWERK
- BESTAND
- STAHLBETON
- ABBRUCH

Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

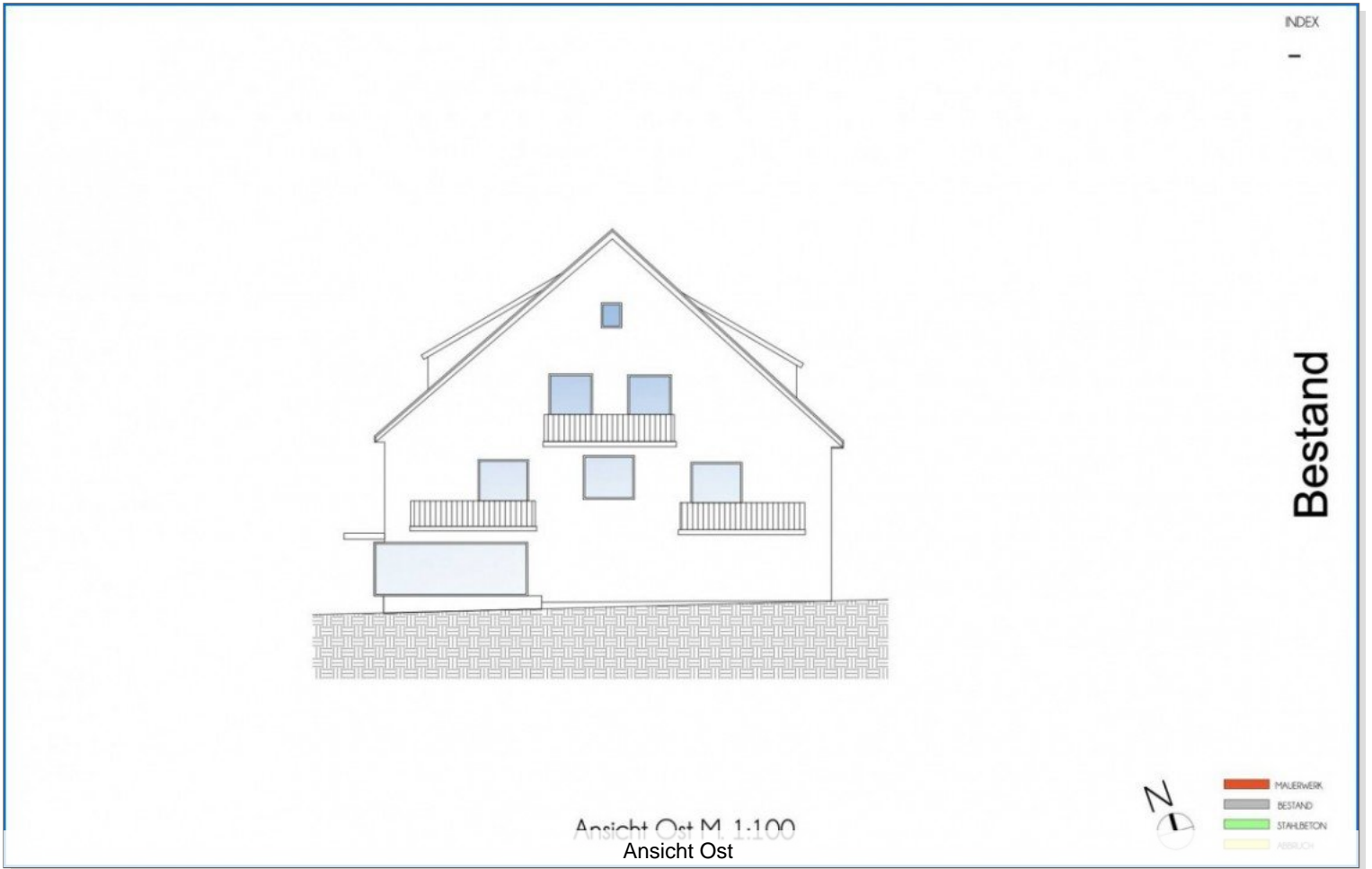
- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

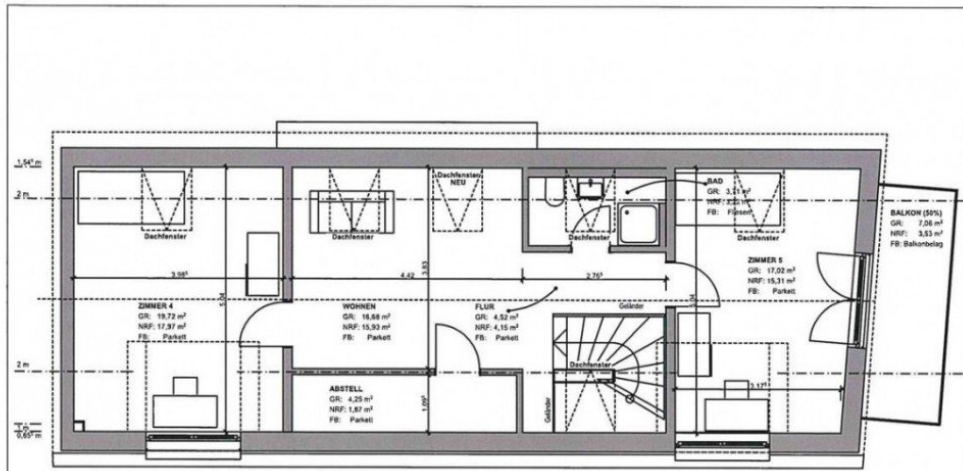
- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



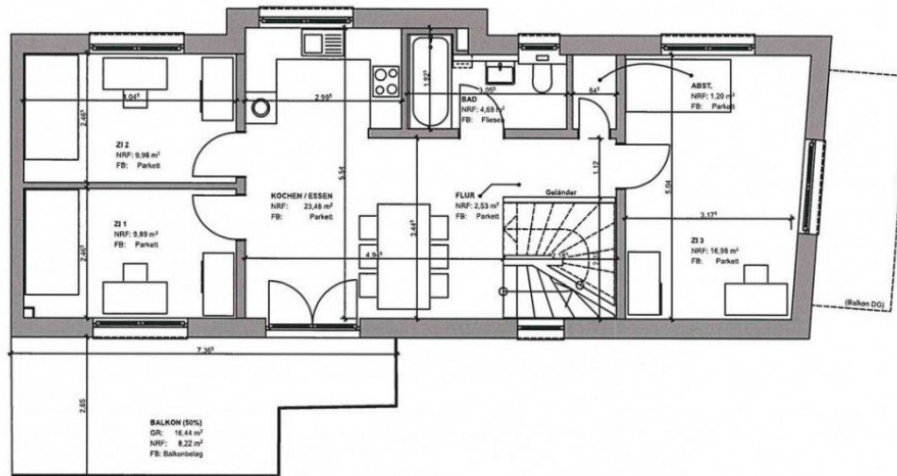
Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



Dachgeschoss



Obergeschoss

Wohnung OG-DG - nach WAFV		
Raumname	Benutzere Fläche	Deckende Fläche (m ²)
Flur	6,51 m ²	5,87 m ²
KOCHEN / ESSEN	23,48 m ²	23,48 m ²
ZI 1	9,89 m ²	9,89 m ²
ZI 2	9,98 m ²	9,98 m ²
BALKON (50%)	16,44 m ²	8,22 m ²
BAD	4,09 m ²	4,09 m ²
ABST.	1,25 m ²	1,25 m ²
ZI 3	16,58 m ²	16,58 m ²
FLUR	2,23 m ²	2,23 m ²
FLUR	4,52 m ²	4,15 m ²
WOHNEIN	18,68 m ²	15,92 m ²
ABSTELL	4,25 m ²	1,87 m ²
BAD	3,71 m ²	3,71 m ²
ZIMMER 4	19,72 m ²	17,27 m ²
ZIMMER 5	17,02 m ²	15,31 m ²
BALKON (50%)	7,08 m ²	5,53 m ²
Gesamt	168,24 m ²	144,84 m ²

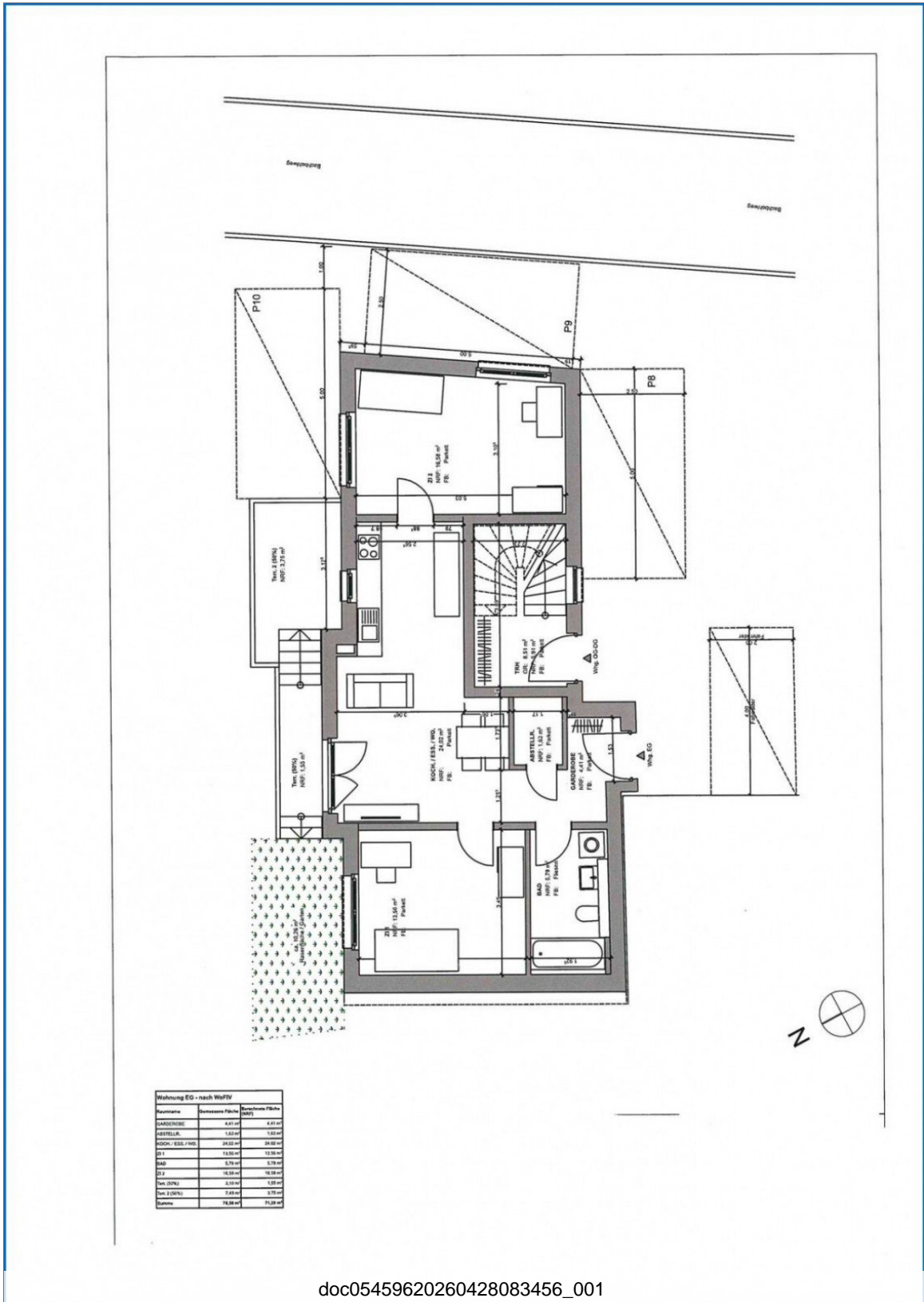


doc05459720260428083516_001

Eckdaten

- > Wohn- / Geschäftshaus
- > Konstanz / Fürstenberg
- > 25 Zimmer

- > 779 m² Fläche
- > Objektnummer: H-1250



> Wohn- / Geschäftshaus

> Konstanz / Fürstenberg

> 25 Zimmer

> 779 m² Fläche

> Objektnummer: H-1250



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 Provisionsatz 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.