

EXPOSÉ

seit 1994  
**ReWa**  
Immobilien

Perfekt für Familien, Winkel-Bungalow in schöner ruhiger Lage von KN-Fürstenberg mit Garage.



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 78467 Konstanz  
Baujahr: 1971  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 133,57 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 127 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 370 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Garage: ja

**VERKAUFT**  
€ 789.000,-

**ReWa Immobilien GmbH**

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

> Einfamilienhaus  
> Konstanz  
> 5 Zimmer

> 133,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: H-1246



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	78467 Konstanz
Baujahr	1971
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	133,57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	127 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	370 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	789.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	227,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1990
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MwSt)

## Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Konstanz! Dieser charmante Einfamilienhaus-Bungalow aus dem Jahr 1971 besticht durch seine ruhige Lage und sein top gepflegtes Erscheinungsbild.

Auf großzügigen 133,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich fünf gut geschnittene Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie reichlich Platz zum Wohlfühlen bieten. Die Einbauküche ist modern und funktional gestaltet und lädt zum gemeinsamen Kochen ein.

Erläuterung zu Wohnfläche :

Wohnflächenberechnung von 1967 : 127,36m<sup>2</sup>  
zuzüglich Terrasse : ( 25%) 6,21 m<sup>2</sup>  
Gesamtflächewohnfläche : 133,57 m<sup>2</sup>

Zusätzlich haben wir im UG noch eine Nutzfläche von ca. 22 m<sup>2</sup> und einer Deckenhöhe von 2,23 m Der Raum ist beheizt und kann als Wohnraum genutzt werden .

Ist in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt, ( da keine 10 % Prozent Fensterfläche vom Wohnraum).

Genießen Sie entspannte Stunden auf der sonnigen Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist seine sofortige Verfügbarkeit - einem schnellen Einzug steht nichts im Wege.

Dieses Haus ist ideal für alle, die Ruhe und Komfort in unmittelbarer Nähe zur Stadt suchen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung:

Diese exquisite Immobilie vereint modernen Komfort mit zeitloser Eleganz. Die geräumige Terrasse ermöglicht entspannende Stunden im Freien.

Für angenehme Wärme sorgt die effiziente Zentralheizung, die mit Öl befeuert wird. Eine umfassende Dachsanierung im Jahr 2025 hat das Gebäude auf den neuesten energetischen Stand gebracht, mit einer Investition von 60.000 Euro und einer modernen 16 cm starken Dämmung.

Der uneinsehbare Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber.

Über die Garage besteht ein direkter Zugang zum Atriumgarten.

Abgerundet wird das Ganze durch ein Stellplatz direkt am Haus. Ergänzt wird alles durch edle Parkettböden, die dem Interieur eine warme und einladende Note verleihen. Diese Immobilie überzeugt auf ganzer Linie mit einer Kombination aus Luxus, Ruhe und Funktionalität.

## Lagebeschreibung:

Dieses Einfamilienhaus befindet sich im Konstanzer Stadtteil **\*\*Fürstenberg\*\***, einer der begehrtesten Wohnlagen am Bodensee. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohngebieten mit überwiegend ruhiger Nachbarschaft und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre - ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Vorteile einer urbanen Infrastruktur nutzen möchten.

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Konstanz
- > 5 Zimmer

- > 133,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1246



Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Schwimmbad, Universität sowie die ärztliche Versorgung sind im Stadtteil Fürstenberg und der näheren Umgebung gut erreichbar. Auch das Zentrum von Konstanz mit seiner vielfältigen Gastronomie sowie Kultur- und Freizeitangeboten ist komfortabel erreichbar. Die Nähe zum Bodensee und zu grünen Erholungsflächen bietet zudem einen hohen Freizeitwert - ob Spaziergänge am Wasser, Radtouren oder Aktivitäten im Umland.

Die Verkehrsanbindung ist insgesamt sehr gut: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die wichtigsten Verkehrsachsen ermöglichen eine schnelle Verbindung innerhalb der Stadt sowie in die Region. Damit verbindet die Lage in Konstanz-Fürstenberg auf attraktive Weise Ruhe, Lebensqualität und die praktische Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen.

## 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:



Blick in den Garten



Ansicht Aussenstellplatz



Blick richtung Bodensee



Eingngsbereich

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Konstanz
- > 5 Zimmer

- > 133,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1246



Garten im Sommer



Blick auf neuem Dach



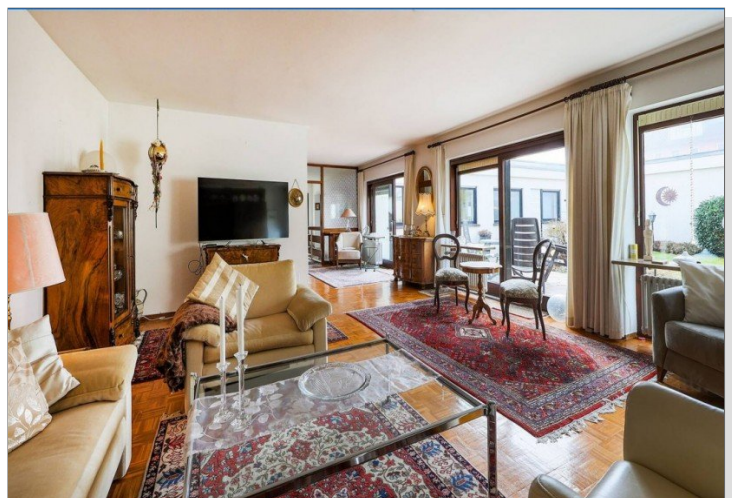
Garten im Sommer



Dach Neu 2025



Garten im Sommer



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Konstanz
- > 5 Zimmer

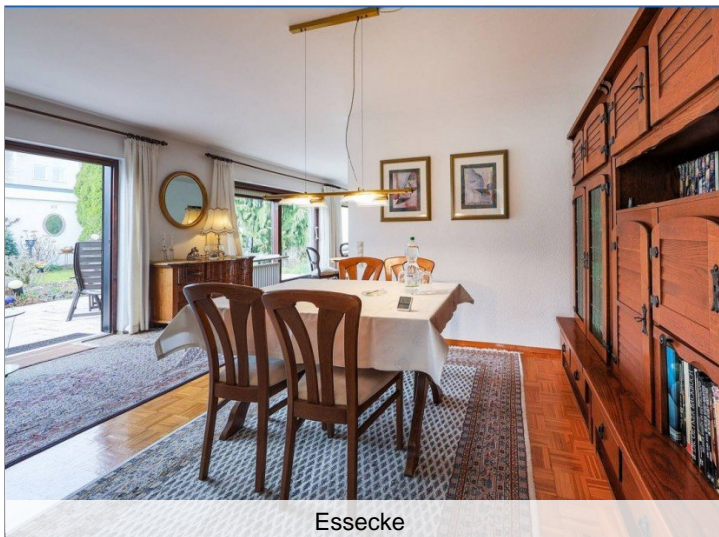
- > 133,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1246



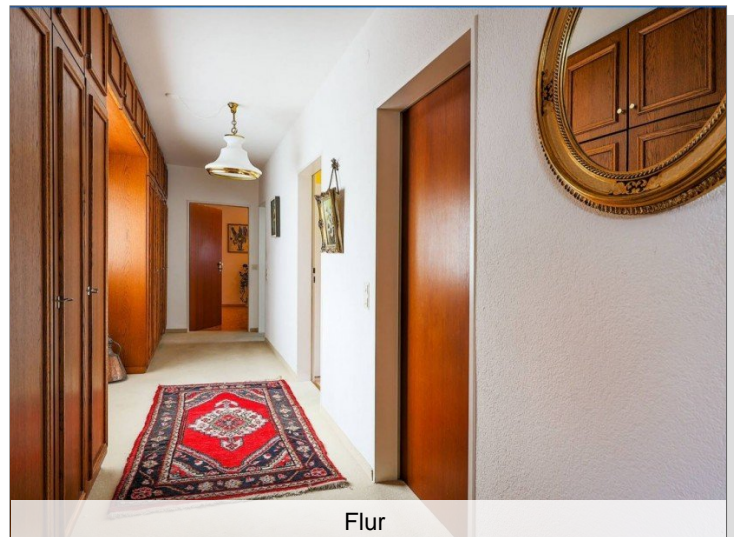
Wohnzimmer Blick in den Garten



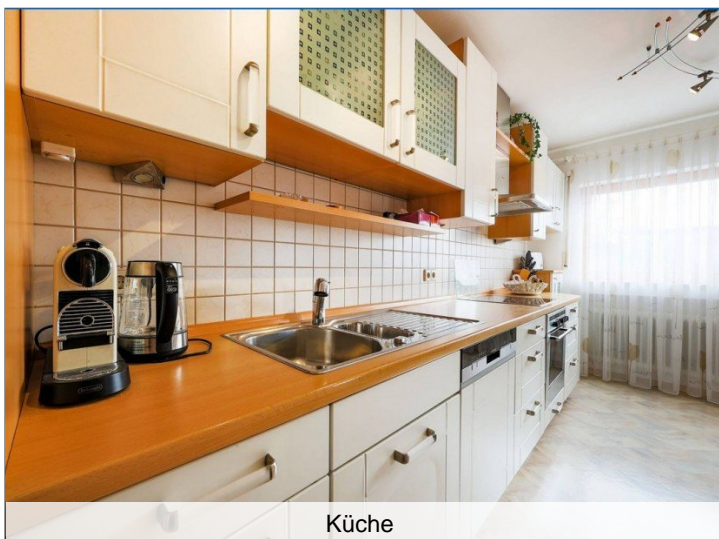
Küche



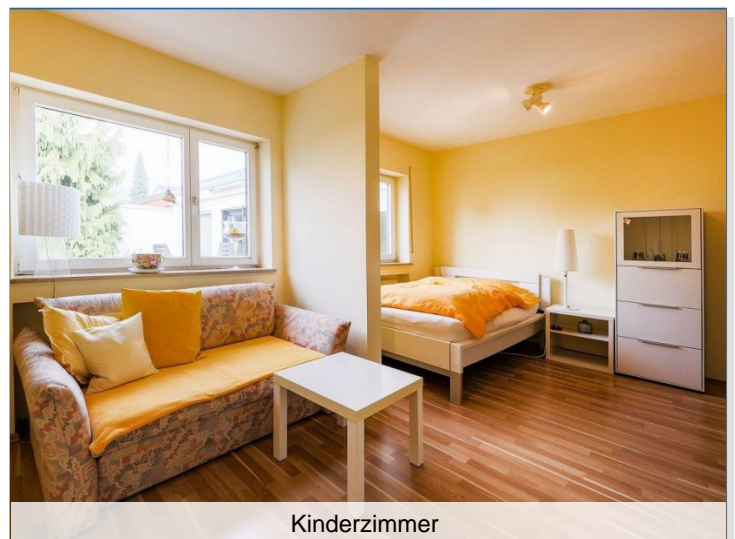
Essecke



Flur



Küche



Kinderzimmer

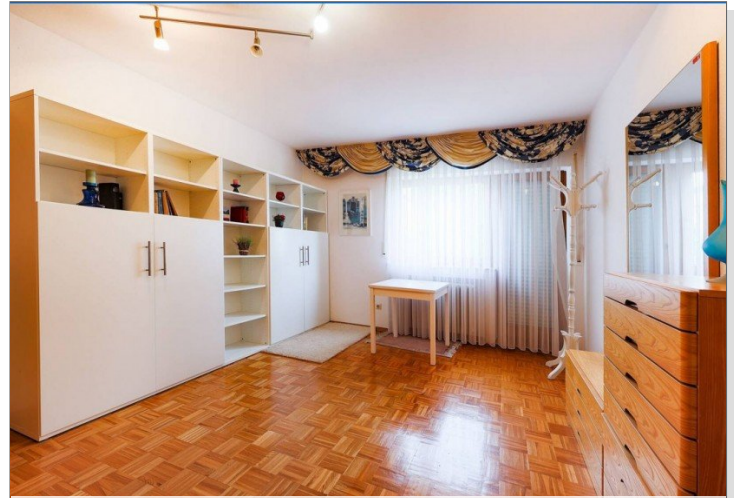
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Konstanz
- > 5 Zimmer

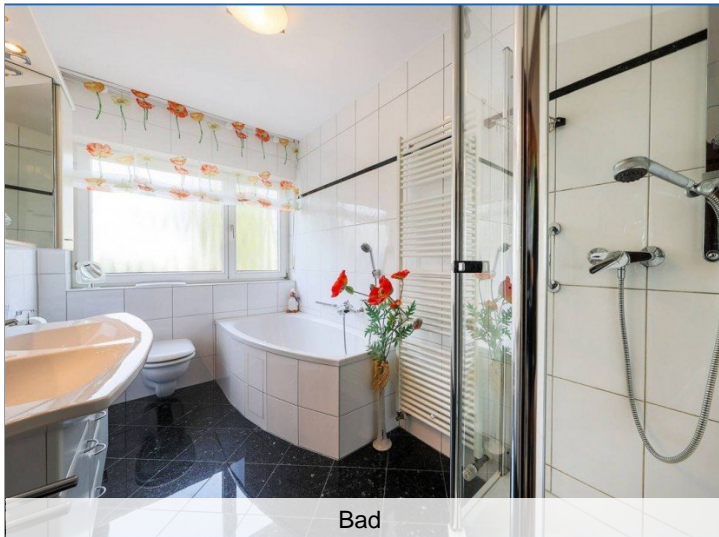
- > 133,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1246



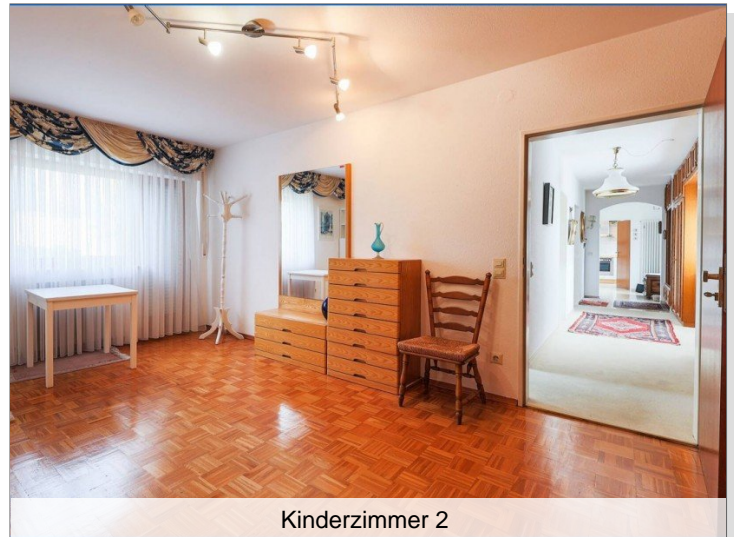
Kinderzimmer



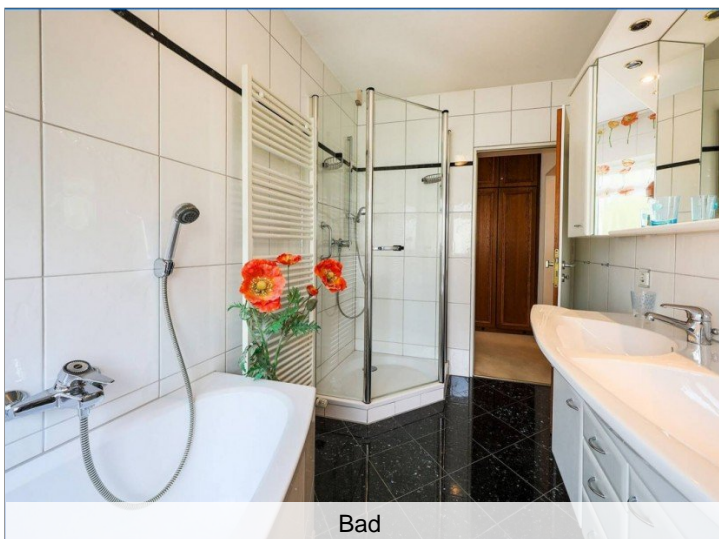
Kinderzimmer 2



Bad



Kinderzimmer 2



Bad

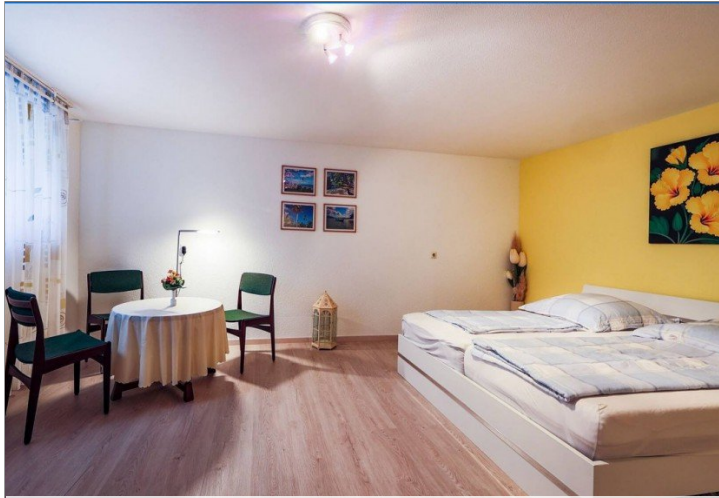


Flur UG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Konstanz
- > 5 Zimmer

- > 133,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1246



Schlafen UG



Waschraum UG



Schlafen UG



Ölheizung Baujahr 1990



Treppenabgang UG



Flur UG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Konstanz
- > 5 Zimmer

- > 133,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1246



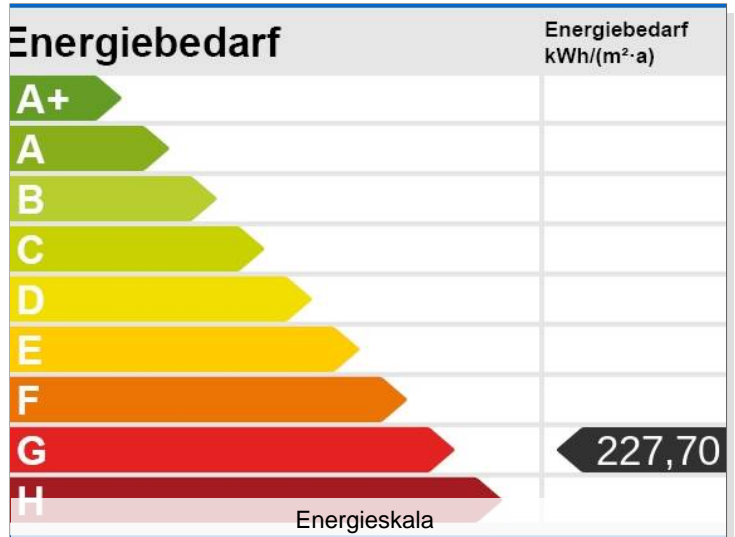
Büro UG



Souterrain



Garage



Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Konstanz
- > 5 Zimmer

- > 133,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1246



DIA-Zert-DIN-EN-15733

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Konstanz
- > 5 Zimmer

- > 133,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1246



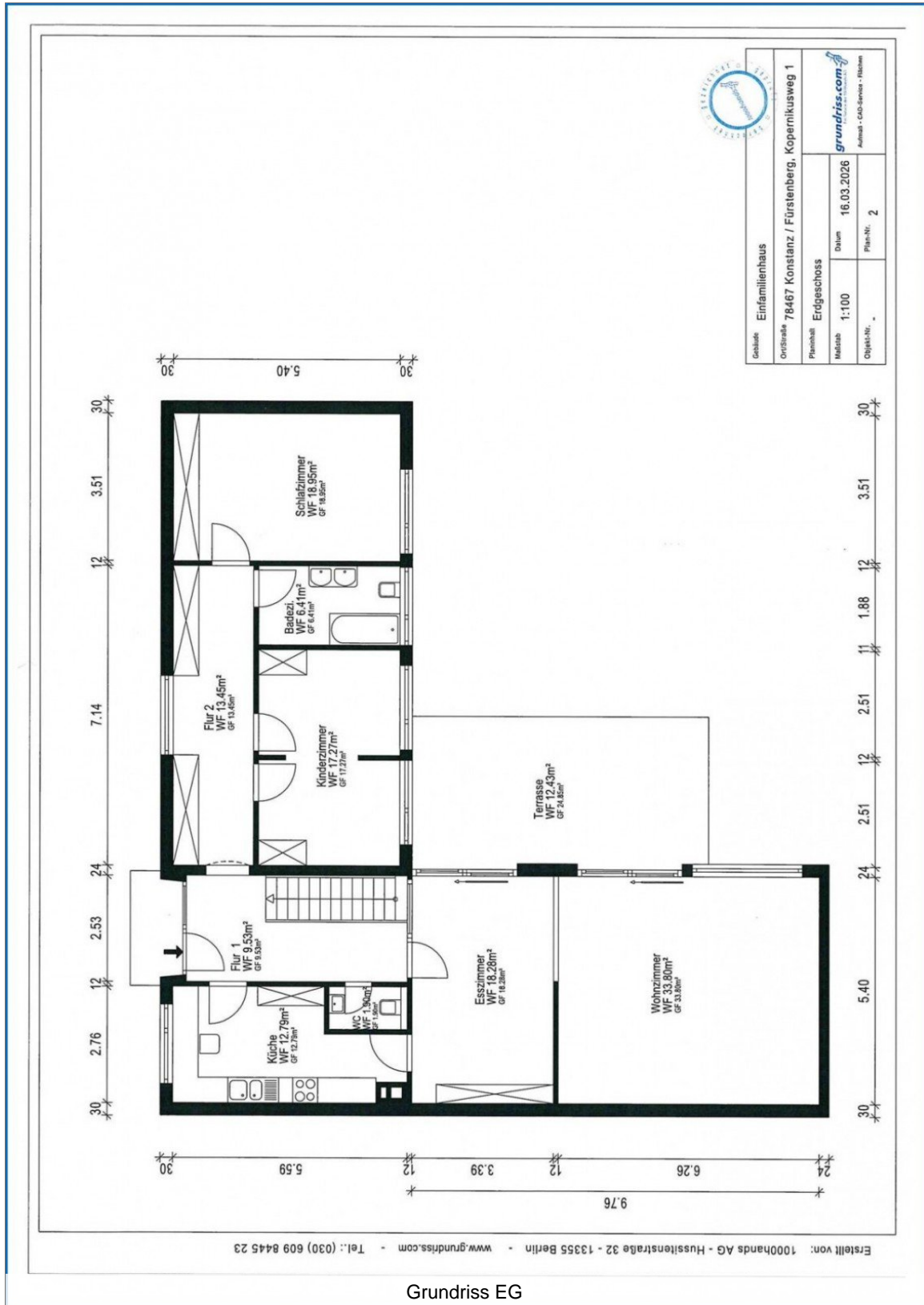
seit 1984  
**ReWa**  
Immobilien



Aussenbereich

- > Einfamilienhaus
- > Konstanz
- > 5 Zimmer

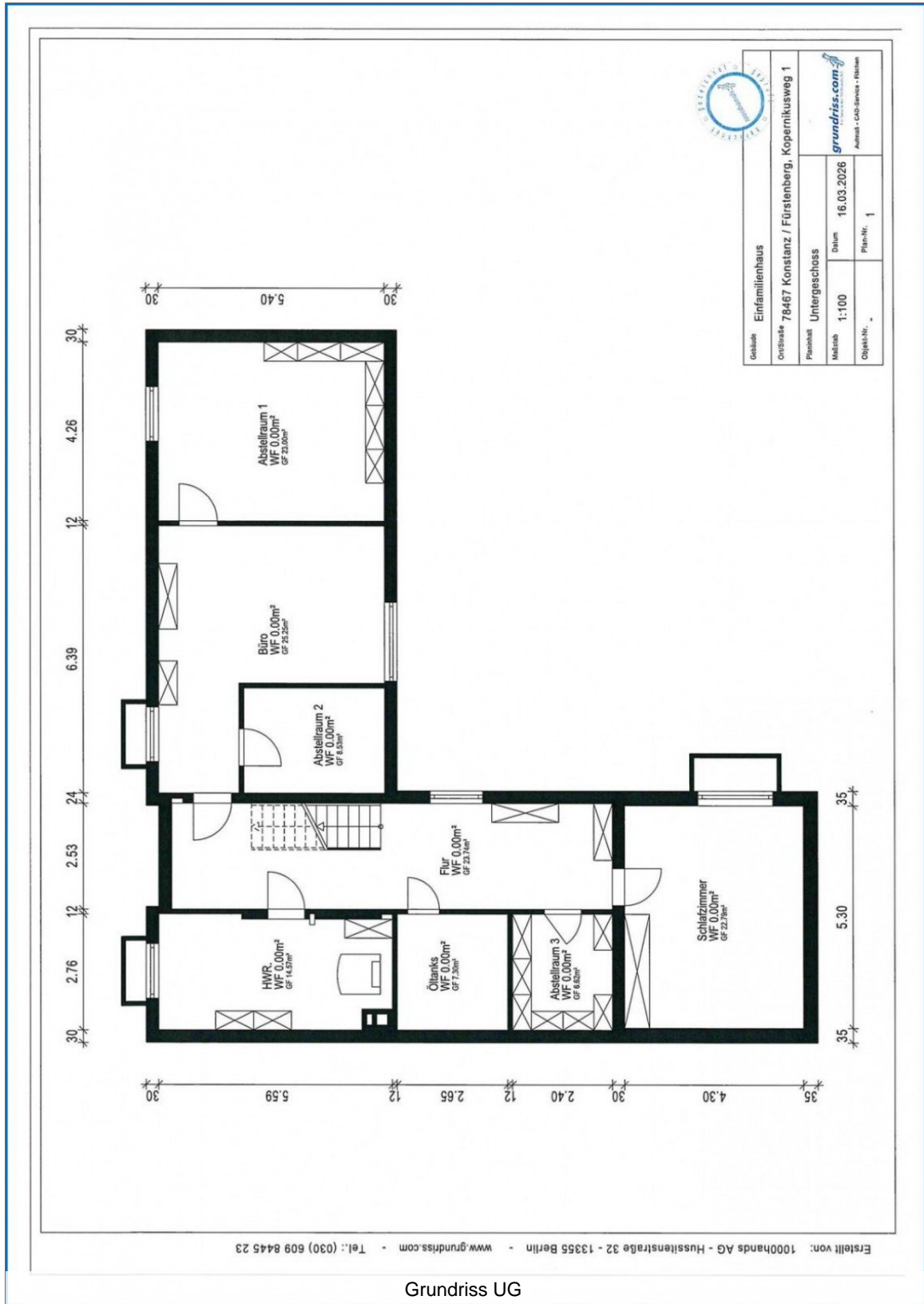
- > 133,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1246



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Konstanz
- > 5 Zimmer

- > 133,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1246





> Einfamilienhaus

> Konstanz

> 5 Zimmer

> 133,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: H-1246



## 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.