

EXPOSÉ

Sehr gepflegte 2,5 Zi.Whg. in Konstanz-Litzelstetten im 1.OG mit Teilseesicht und Garage, vermietet.



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 78465 Konstanz / Litzelstetten
Baujahr: 1974
Zimmerzahl: 2,5
Wohnfläche (ca.): 67 m²
Etage: 1
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 1
Garage: Kauf 20.000,- € / Anzahl 1

Kaufpreis
€ 274.000,-

ReWa Immobilien GmbH

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

> Etagenwohnung
> Konstanz / Litzelstetten
> 2,5 Zimmer

> 67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: E-1325



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	78465 Konstanz / Litzelstetten
Baujahr	1974
Zimmerzahl	2,5
Wohnfläche (ca.)	67 m ²
Kaufpreis	274.000,- €
Etage	1
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Kauf 20.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	153 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-02-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	10 m ²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MwSt)

Objektbeschreibung:

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem gepflegten Fünf-Familien-Haus in ruhiger Lage von Konstanz-Litzelstetten. Die kleine und überschaubare Eigentümergemeinschaft sorgt für eine angenehme und persönliche Wohnatmosphäre. Vier der fünf Wohnungen werden von den Eigentümern selbst bewohnt, was zusätzlich zur guten Pflege des Hauses beiträgt.

Die Wohnanlage präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Balkone sind vorhanden; der Belag der Balkone wurde vor etwa acht Jahren erneuert. Die Wohnung verfügt über einen Balkon mit Markise, der

zusätzlichen Komfort und Schutz an sonnigen Tagen bietet.

Eine professionelle Hausverwaltung kümmert sich um die organisatorischen Belange der Gemeinschaft. Zudem ist ein Hausmeisterservice vorhanden, der die laufende Pflege und Instandhaltung der Anlage sicherstellt.

Die Wohnung ist seit 2007 zuverlässig vermietet. Die Mieterin gilt als sehr zuverlässig und ordentlich.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1993.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Kapitalanlage in ruhiger Wohnlage mit stabiler Eigentümerstruktur und langjährigem Mietverhältnis.

Kaufpreis Wohnung : 255.000.-EUR
Garage: 19.000.-EUR
Gesamtkaufpreis : 274.000.-EUR

Ausstattung:

Die gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen Wohnhauses im beliebten Konstanzer Ortsteil Litzelstetten.

Das Wohnzimmer ist mit hochwertigem Stabparkett ausgestattet und bietet direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon. Der Balkon verfügt über eine Markise und lädt zum entspannten Verweilen ein. Von hier aus genießt man zudem eine schöne Teiseesicht auf den Bodensee.

Auch das Schlafzimmer ist mit Stabparkett ausgestattet. Das Schlafzimmerfenster sowie das Fenster im Badezimmer wurden im Spätsommer 2020 erneuert. Ebenso wurden alle Wohnzimmerfenster inkl. Balkontür sowie das Küchenfenster im November 2023 erneuert.

Die Küche verfügt über einen pflegeleichten Fliesenboden. Das Tageslichtbad ist mit einem Fenster ausgestattet, wurde im Jahr 2007 neu gefliest und bietet zudem einen Waschmaschinenanschluss.

Der Eingangsbereich (Diele) ist mit Teppichboden ausgestattet und sorgt für eine angenehme Aufteilung der Wohnung. Zusätzlich bietet eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung weiteren Stauraum.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum, der ebenfalls über einen Wasseranschluss für Waschmaschine oder Trockner verfügt.

Ein weiterer Vorteil ist die zur Wohnung gehörende Garage. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung ist derzeit gut vermietet und befindet sich in einer sehr ruhigen und beliebten Wohnlage.

- > Etagenwohnung
- > Konstanz / Litzelstetten
- > 2,5 Zimmer

- > 67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1325



vom Eigentümer beauftragt sind, keine Informationen anonym zu versenden.

Stand Rücklagen zum 31.12.2025: ca. 150.000.- EUR ,
Zuführung jährlich ca. 25.000.- EUR
Hausgeld monatlich ca. 450,- EUR (inkl. Rücklagen)

255.000.- Wohnung
19.000.- Garage
274.000.- Gesamt

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und naturnaher Wohnlage im Konstanzer Ortsteil **Litzelstetten**, einer besonders gefragten Wohngegend am **Bodensee**. Der Ortsteil gehört zur Universitätsstadt **Konstanz** und liegt idyllisch auf der Halbinsel Bodanrück.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Wohnstruktur mit Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen aus. Die Nähe zum Bodenseeufer sowie zum beliebten Strandbad bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Radfahren und Wassersport sind hier direkt vor der Haustür möglich.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur weltbekannten **Insel Mainau**, die in wenigen Minuten erreichbar ist und zu den beliebtesten Ausflugszielen der Bodenseeregion zählt.

Im Ortskern von Litzelstetten finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Restaurants sowie weitere Dienstleistungen. Kindergarten und Grundschule sind ebenfalls im Ort vorhanden und bequem erreichbar.

Die historische Altstadt von Konstanz mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés, kulturellen Angeboten und der Universität ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Eine regelmäßige Busverbindung sorgt für eine gute Anbindung an das Stadtzentrum.

Die Lage verbindet somit **ruhiges Wohnen im Grünen am Bodensee** mit der Nähe zur lebendigen Universitätsstadt Konstanz und einer hervorragenden Freizeit- und Lebensqualität.

-

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

Objektbilder:



Blick Balkon



Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Konstanz / Litzelstetten
- > 2,5 Zimmer

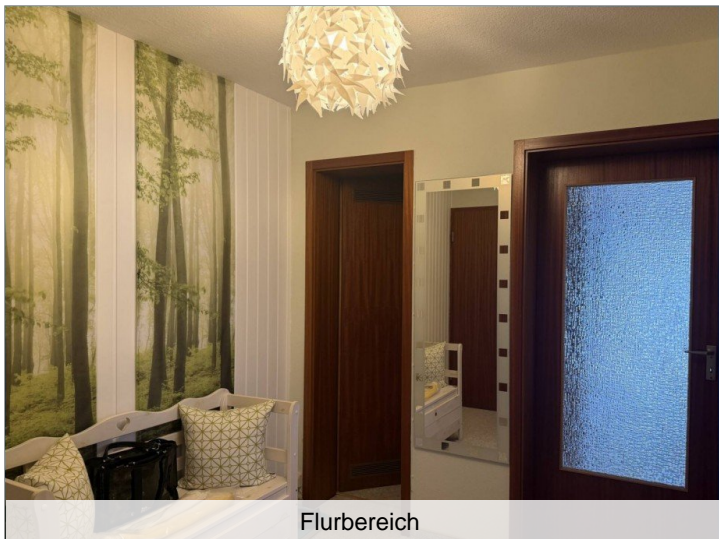
- > 67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1325



Balkon



Küche



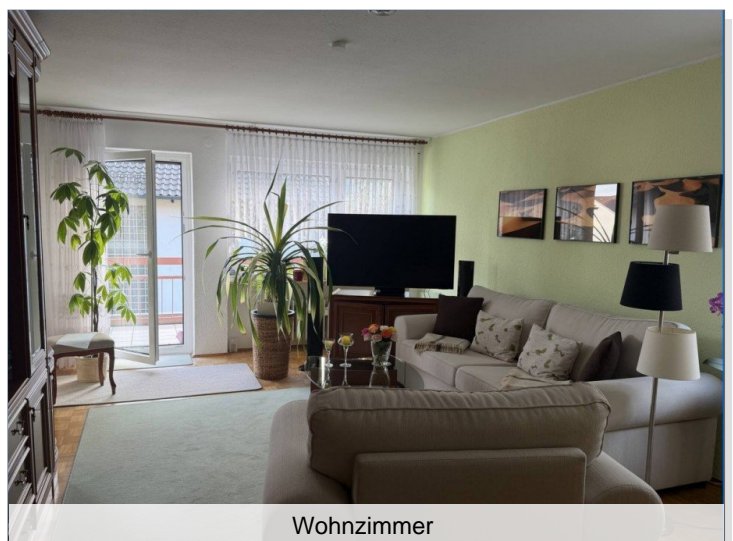
Flurbereich



Helles Wohnzimmer



Bad mit Wanne



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Konstanz / Litzelstetten
- > 2,5 Zimmer

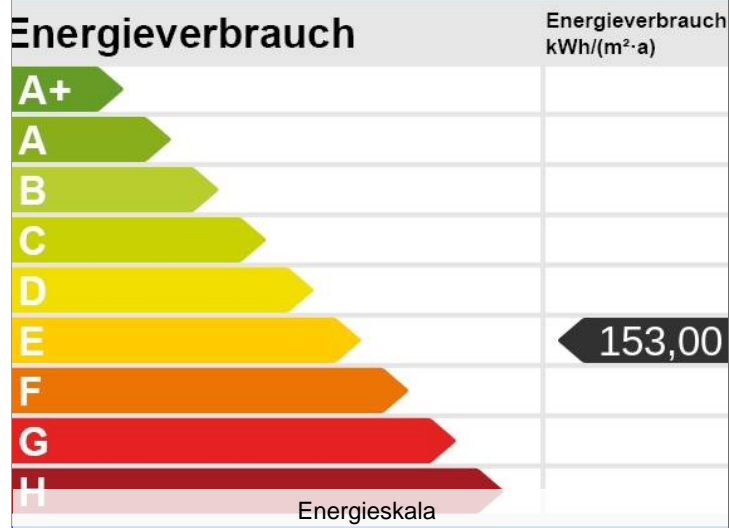
- > 67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1325



Schlafzimmer



Bad

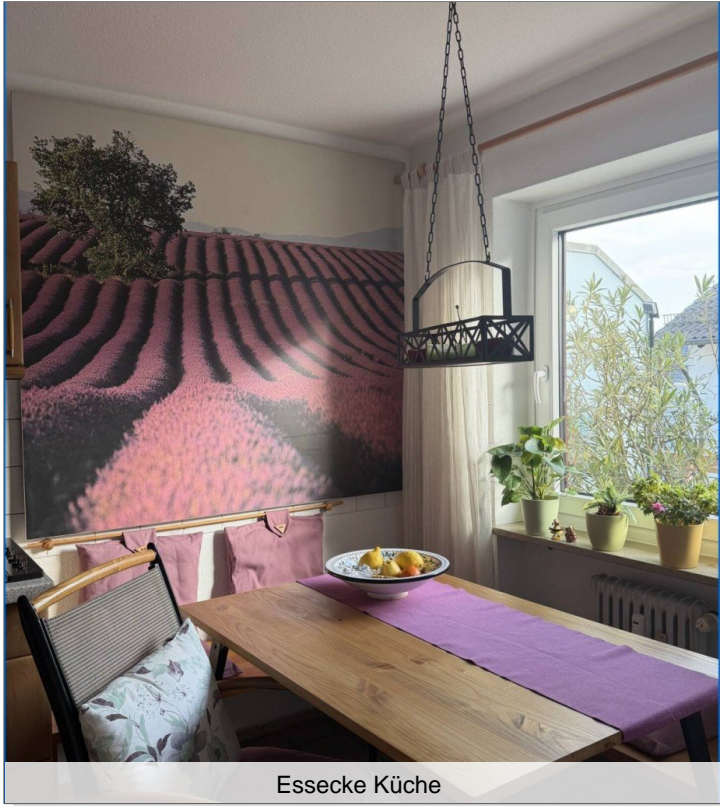


Waschmaschine im Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Konstanz / Litzelstetten
- > 2,5 Zimmer

- > 67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1325

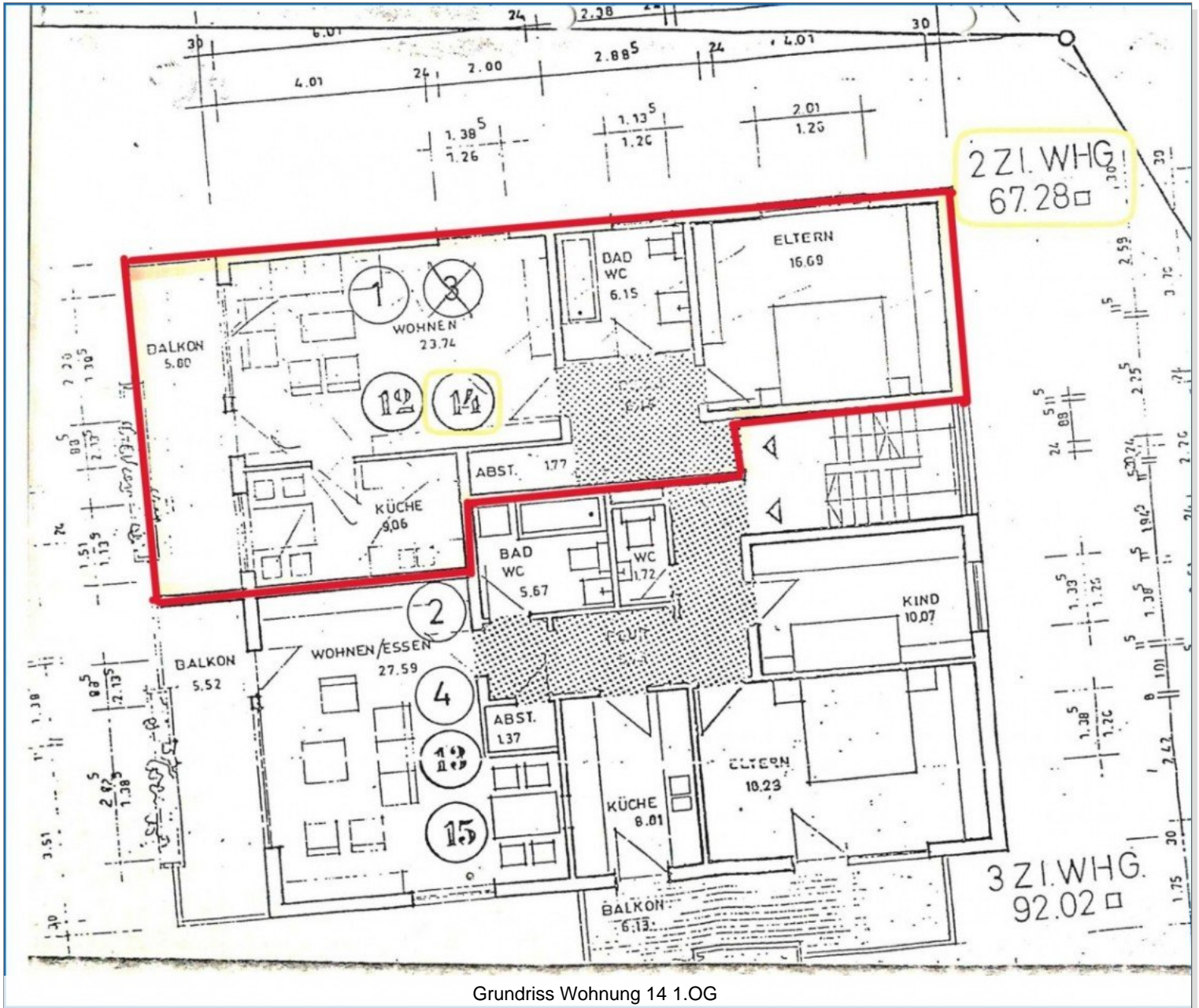


Essecke Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Konstanz / Litzelstetten
- > 2,5 Zimmer

- > 67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1325



- > Etagenwohnung
- > Konstanz / Litzelstetten
- > 2,5 Zimmer

- > 67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1325



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.