

Exposé

Doppelhaushälfte in Konstanz

Attraktive Doppelhaushälfte mit Loft- und Ferien- (Einlieger)Wohnung



Objekt-Nr. OM-314439

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.590.000 €**

78467 Konstanz
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	300,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	245,05 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	67,84 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das 4-geschossige Gebäude mit Satteldach wurde 2006/2007 durch einen ortsansässigen Architekten mit viel Liebe zum Detail erbaut. Das Gebäude besticht in jedem Punkt durch eine durchdachte Planung, vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten sowie die Ausnutzung der gesamten Grundstücksfläche. Auf eine hochwertige Ausstattung wurde stets großen Wert gelegt. Moderne Energietechnik mit PV-Anlage und Geothermie sorgen zudem für eine hervorragende Energieeffizienz. Die Wärmepumpe Sole/Wasser von 2006 wurde 2022 durch eine noch effizientere erneuert. Die PV-Anlage produziert im Schnitt ca. 3.745 KW/h Strom. Zusätzlich wurde 2023 noch ein Balkonkraftwerk für den Eigenverbrauch installiert.

2014 wurde das Erdgeschoss (offener Grundriss) mit einem hochwertigen Kaminofen mit einer Nennwärmeleistung von 7 kW ausgestattet.

Derzeit werden ca. 138 m² der Gesamtwohnfläche, verteilt auf das EG und das 1. OG, selbst bewohnt. Ein Auszug ist im ersten Halbjahr 2025 angedacht und die Übernahme erfolgt nach Absprache. Die restlichen 104 m² sind auf ein Loft im Dachgeschoss und eine genehmigte Ferienwohnung im Souterrain verteilt, die beide aktuell erfolgreich vermietet sind und Zusatzeinnahmen generieren. Die Aufteilung der Wohnfläche ist mit einfachen Mitteln zu ändern und ermöglicht somit eine vielseitige Nutzung der Doppelhaushälfte über alle Etagen hinweg. Der Glasvorbau, der sich vom EG bis in das 1. OG erstreckt, sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Die hochwertige Küche orientiert sich zum Wohnbereich, sorgt damit für ein offenes Wohngefühl und schafft eine Begegnungszone mit Wohlfühl-Charakter. Auch die nach Süd ausgerichtete Terrasse bietet ausreichend Platz für eine Lounge und sorgt gerade im Sommer für entspannte Abende. Sollte die Sonne einmal zu viel Hitze spenden, kann auf die zweite Terrasse an der Ostseite ausgewichen werden. Eine Pergola mit Weinranken schützt jederzeit vor der Sonne und spendet die nötige Kühle. Platz für einen Grill sowie einen großen Tisch mit Stühlen ist ebenfalls vorhanden. Die Doppelgarage ist mit einer Wallbox sowie einem elektr. Tor ausgestattet und verfügt zudem über einen Wasseranschluss sowie einem Abgussbecken. Auf den in der Decke verankerten Zwischenböden ist z.B. Platz für Reifen, eine Dachbox und weitere Gegenstände. Ein geräumiger Keller und Waschkraum mit mehreren Strom- und Wasseranschlüssen sowie ein hochwertiges Duschbad mit Waschbecken ist ebenfalls vorhanden.

Das vermietete Loft mit 52,10 m² Wohnfläche ist über eine Außentreppe zu erreichen und verfügt neben einer hochwertigen Einbauküche über ein Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Dem großen und hellen Wohn-/Essbereich ist eine herrliche Dachterrasse mit ca. 13 m² (brutto) vorgelagert, welche besonders im Sommer zum Verweilen einlädt.

Die Zwei-Zimmer-Ferienwohnung im Souterrain, verfügt über 52,05 m² Wohnfläche und eine optimale Raumaufteilung. Ein Badezimmer mit Dusche, eine moderne Einrichtung sowie Einbauküche sorgen für einen hohen Wohnkomfort. Eine Waschmaschine und Trockner ist ebenso integriert.

Die jährlichen Kaltmieten für das Loft sowie die Ferienwohnung betragen derzeit ca. 27.000 EUR. Hinzu kommt die Einspeisevergütung der PV-Anlage in Höhe von ca. 2.100 EUR p.a..

Bei den nachfolgenden Fotos wurde aus Rücksicht auf die Mieterin, auf Innenfotos des Lofts im DG verzichtet.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die angebotene Doppelhaushälfte mit Loft und Ferienwohnung befindet sich in verkehrsberuhigter Lage in Konstanz-Wollmatingen. Das Quartier "Zergle" wurde 2005 erschlossen und zeichnet sich im Besonderen durch Reihen- und Doppelhäuser aus.

Die vorhandene Infrastruktur ist hervorragend. Bis zur nächsten Bushaltestelle sind es nur wenige Meter und die Haltestelle der Bahn/Seehas ist ebenfalls in wenigen Gehminuten zu erreichen. Zur Anschlussstelle der B31 sind es mit dem Auto nur wenige Minuten. Von dort aus gelangen Sie schnell in Richtung Schweiz oder auch zur Autobahn A81 Richtung Stuttgart.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden (Edeka, Norma, Bäcker, Apotheken und Ärzte). Auch Kindergärten, Schulen und Sportanlagen gibt es in der direkten Umgebung. Nicht weit liegt das Naherholungsgebiet „Schwaketental“ mit seinen ausgedehnten Spazierwegen und dem neuen Sport- und Familienbad. (Fertigstellung 04/2023)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	23,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Nordseite

Exposé - Galerie

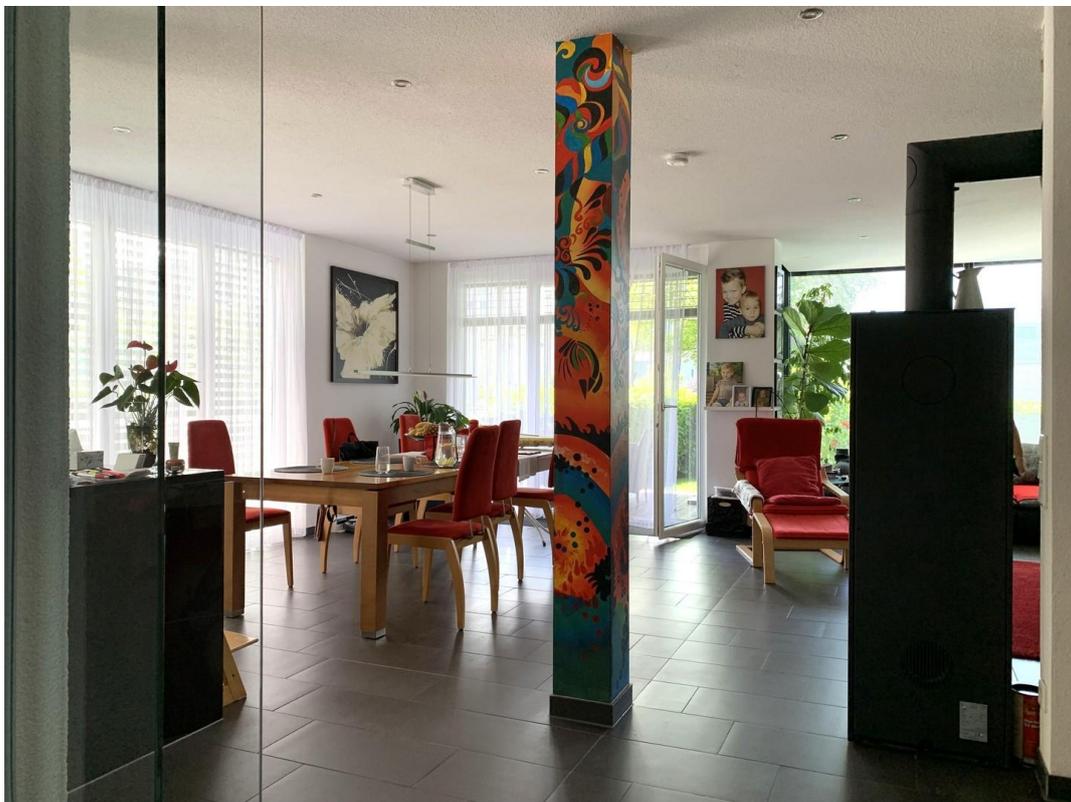


EG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

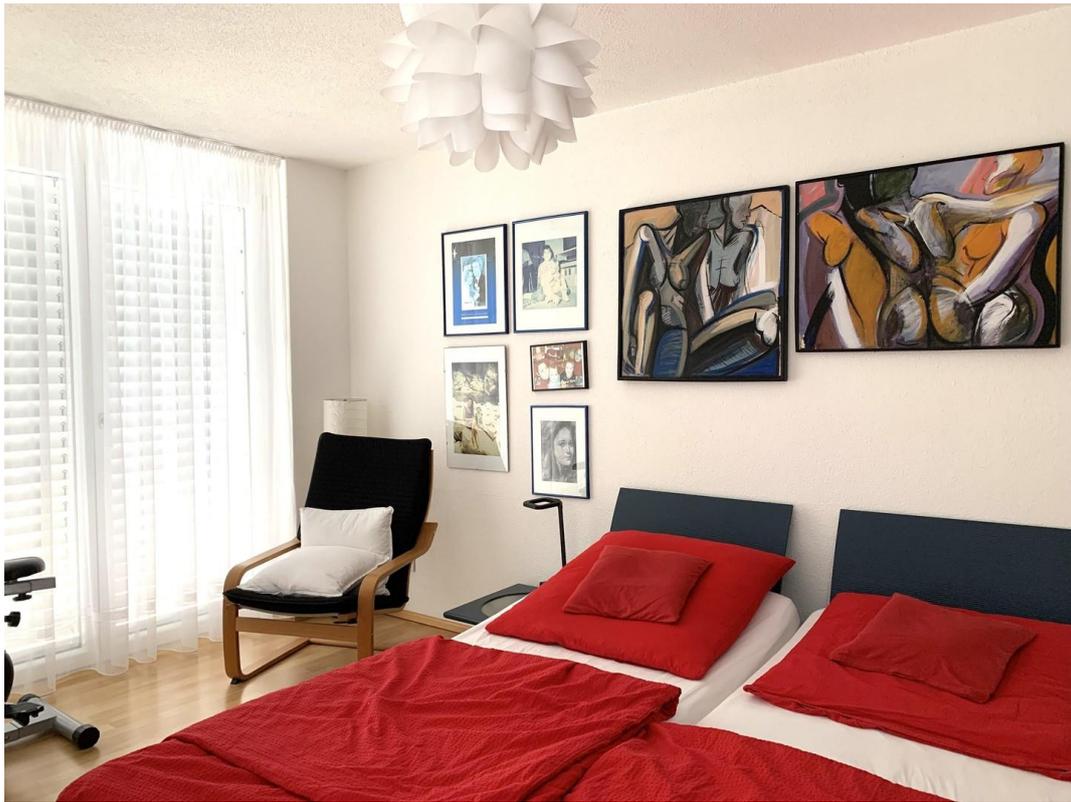


Exposé - Galerie



OG

Exposé - Galerie



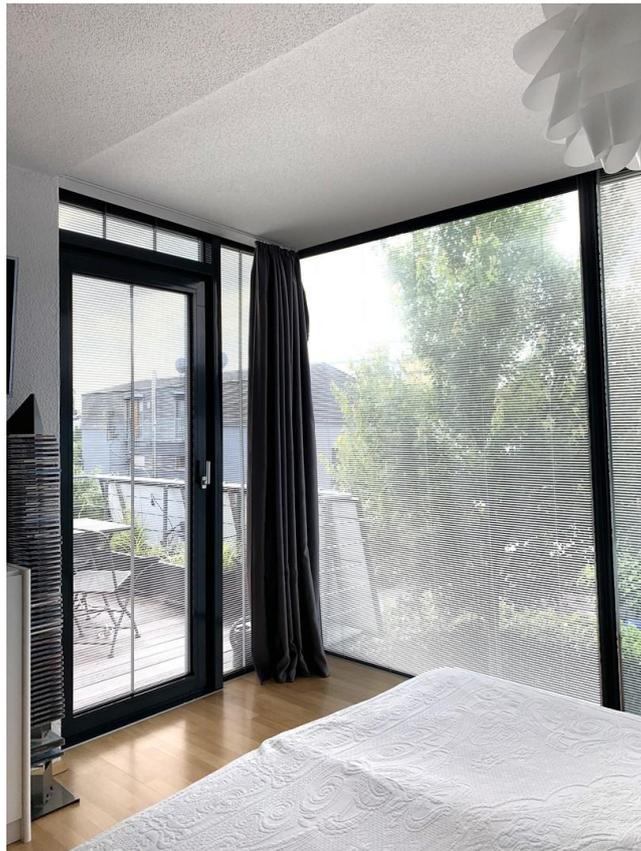
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



FeWo



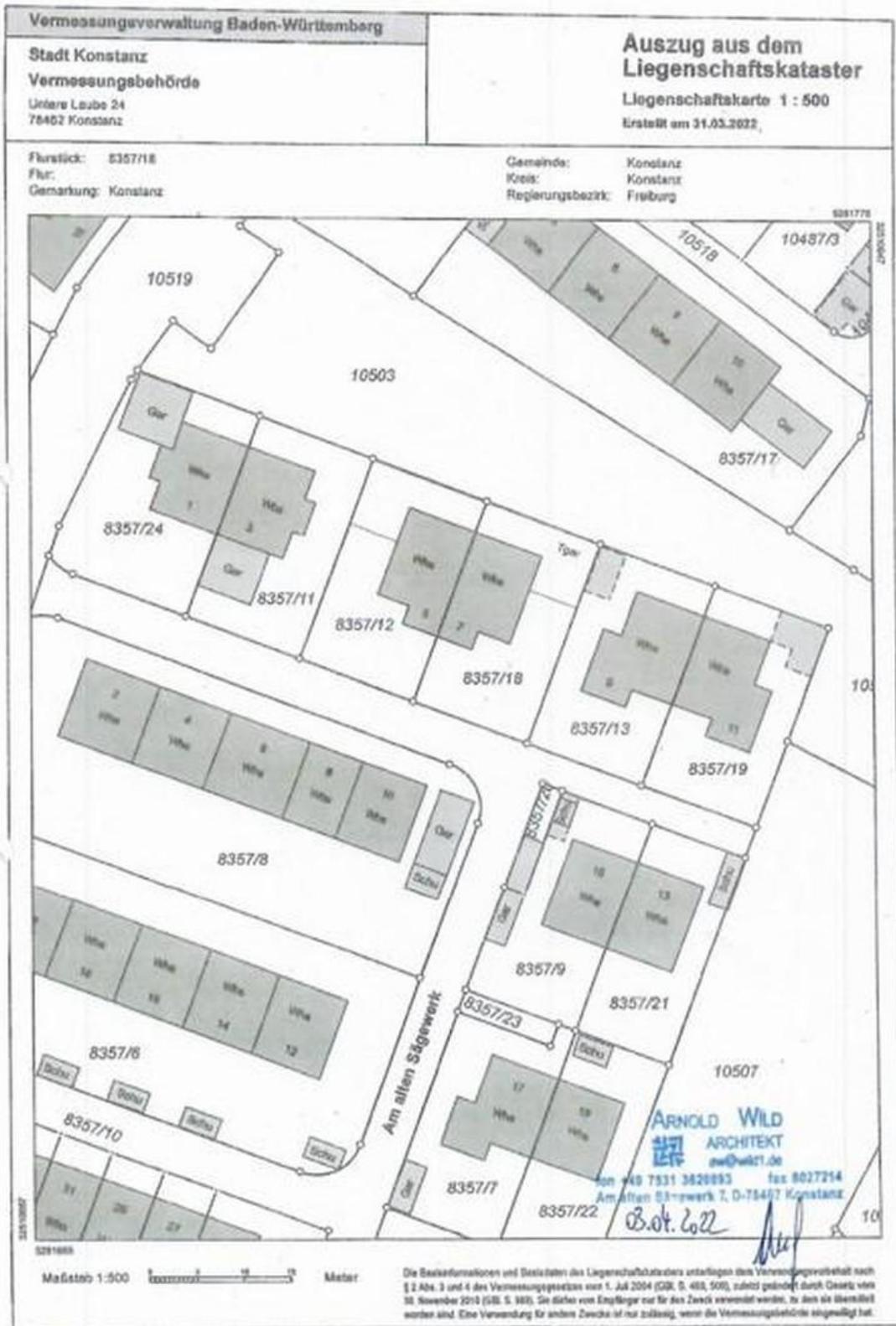
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

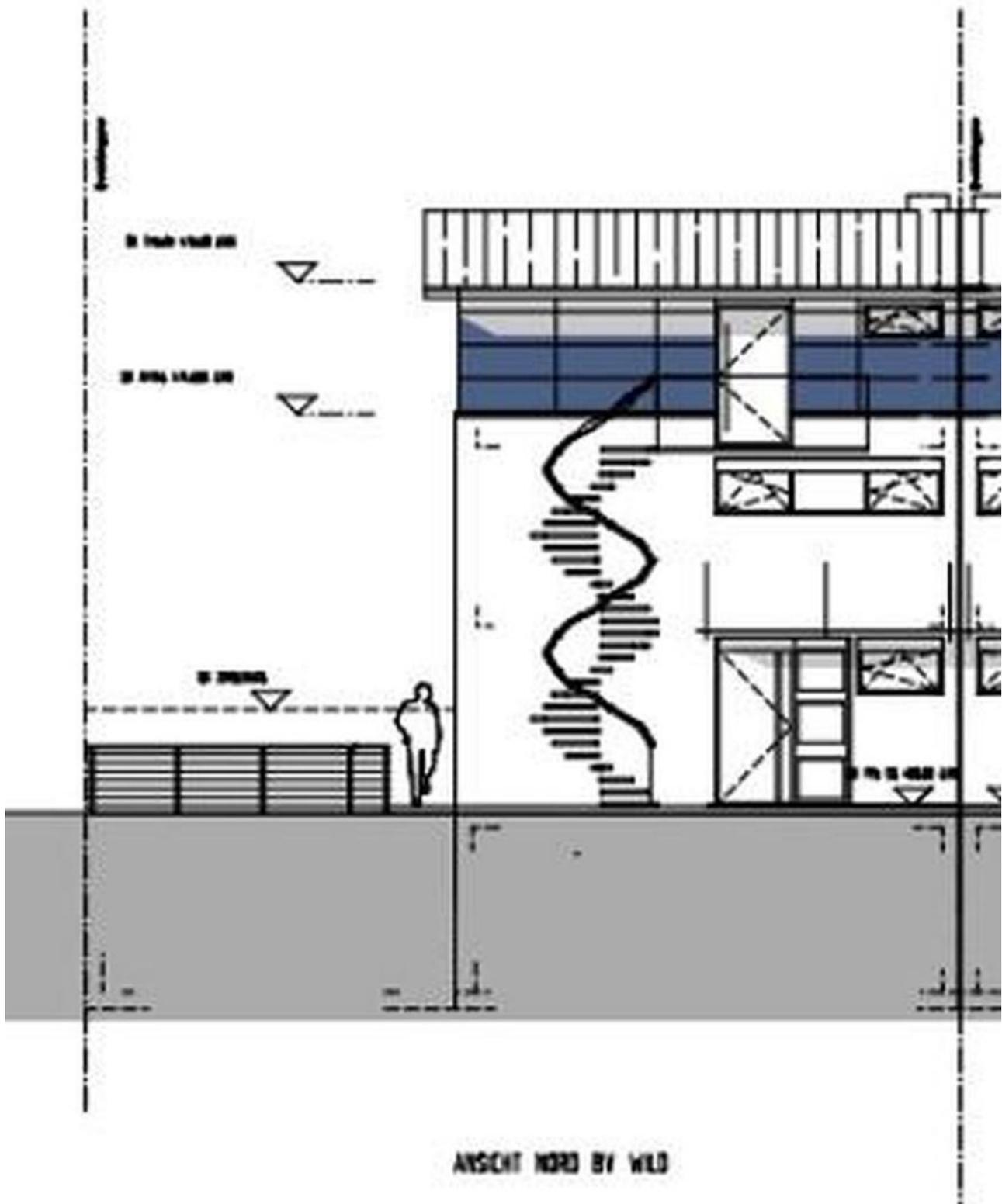


Exposé - Grundrisse



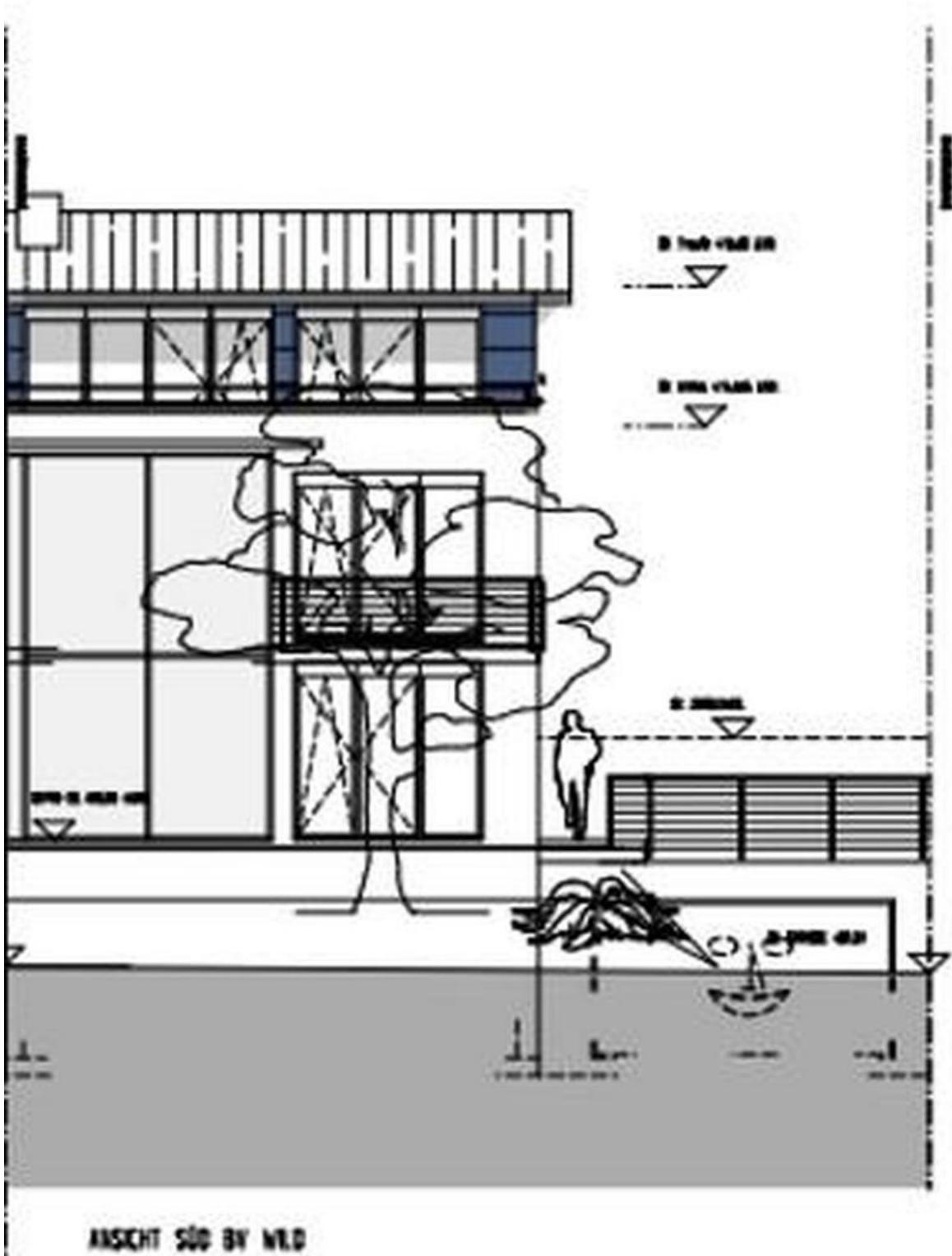
Lageplan

Exposé - Grundrisse



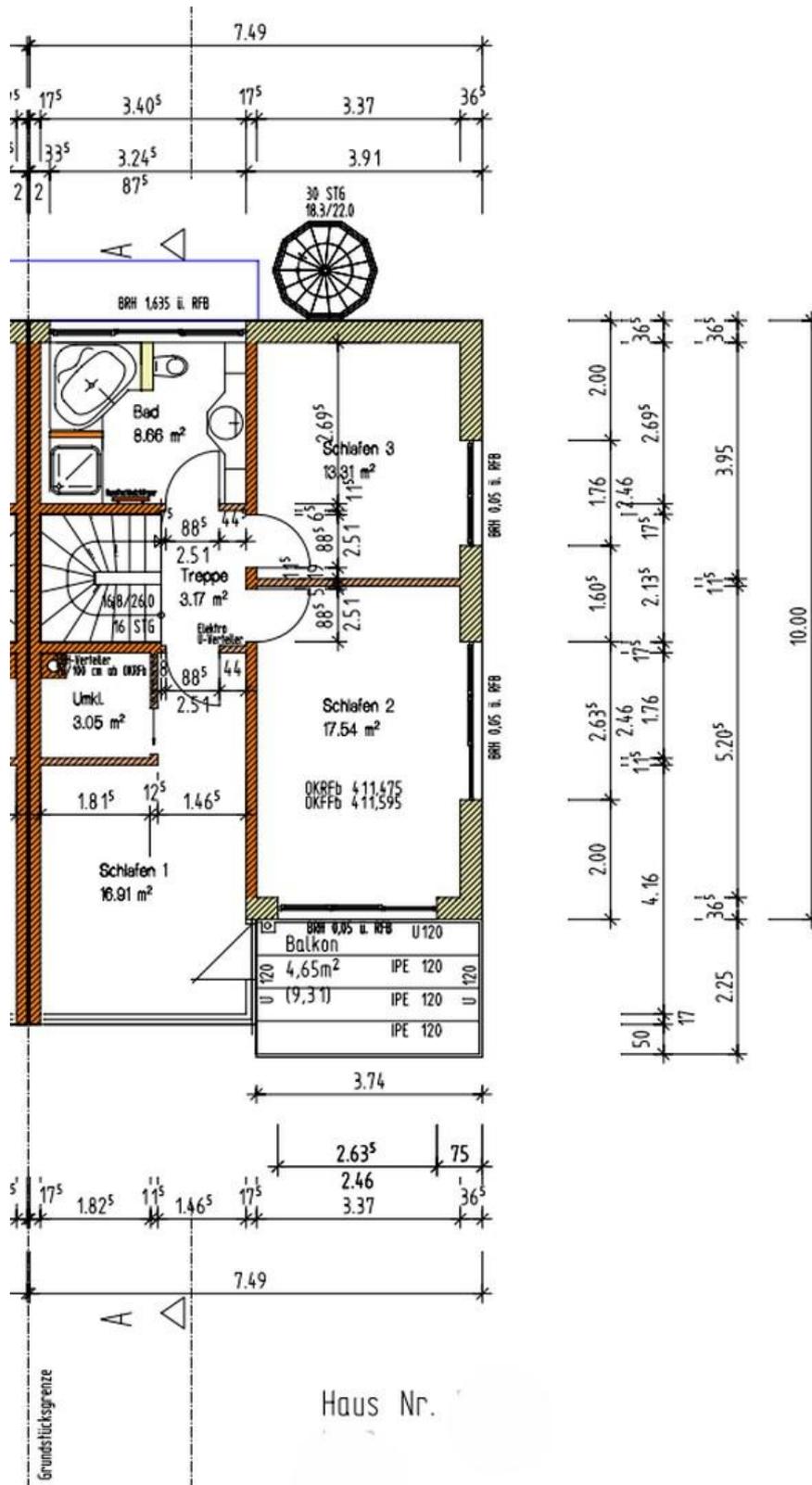
Ansicht Nord

Exposé - Grundrisse



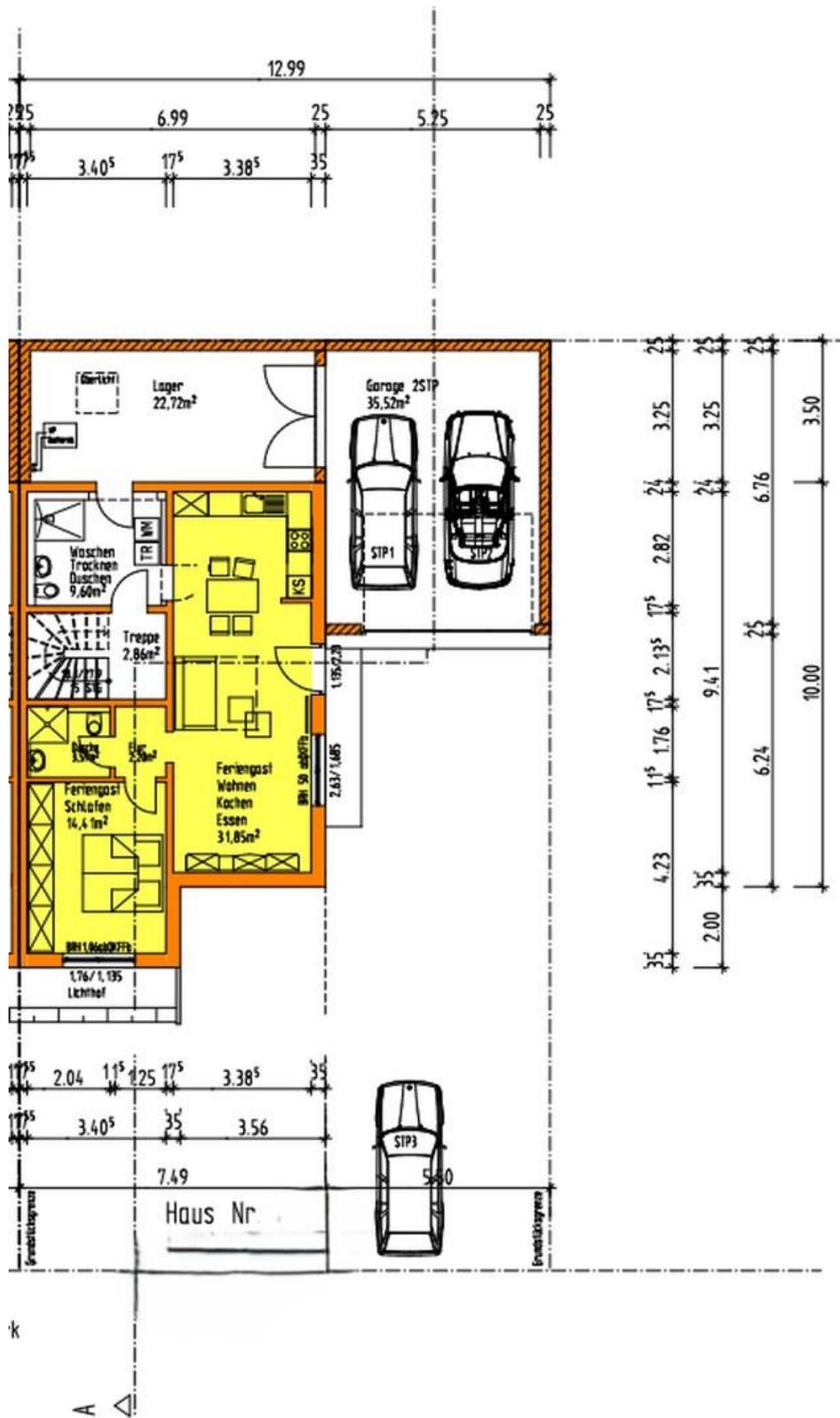
Ansicht Süd

Exposé - Grundrisse



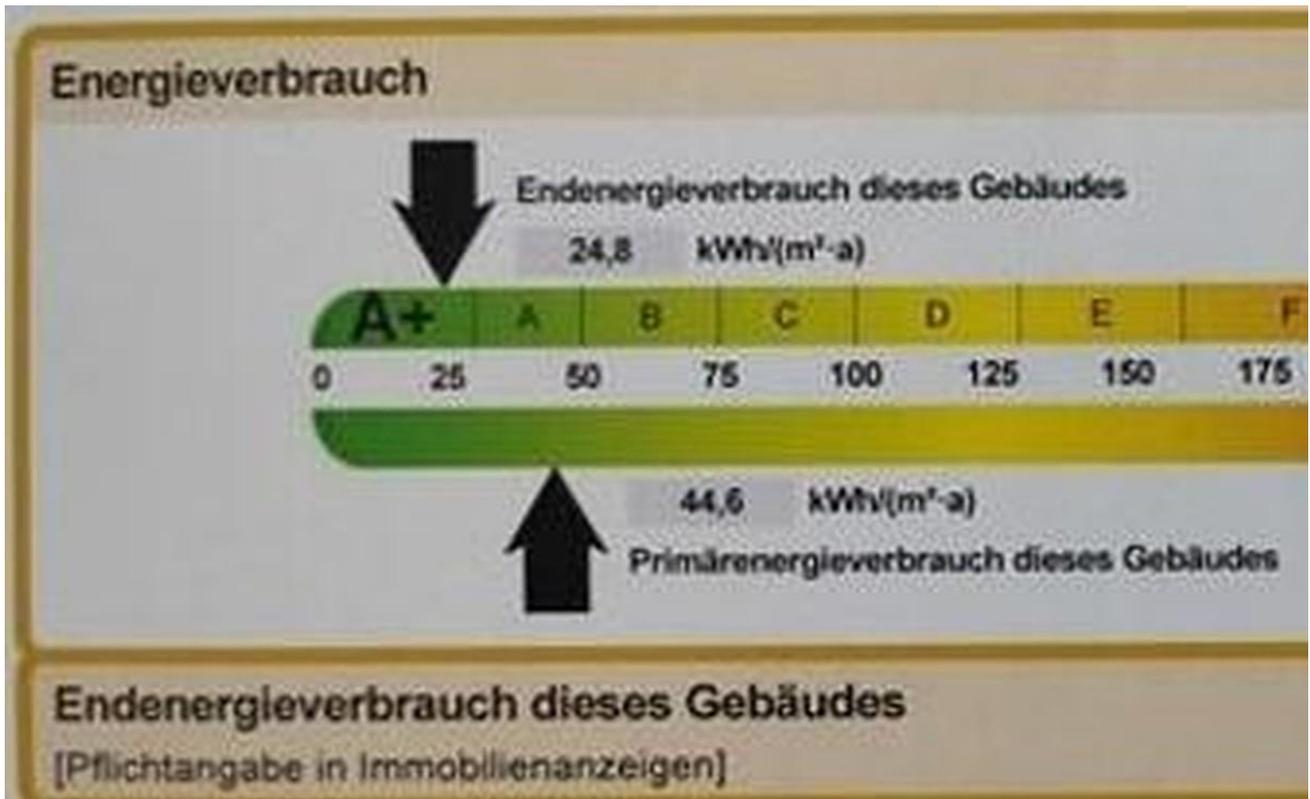
OG

Exposé - Grundrisse



FeWo

Exposé - Grundrisse

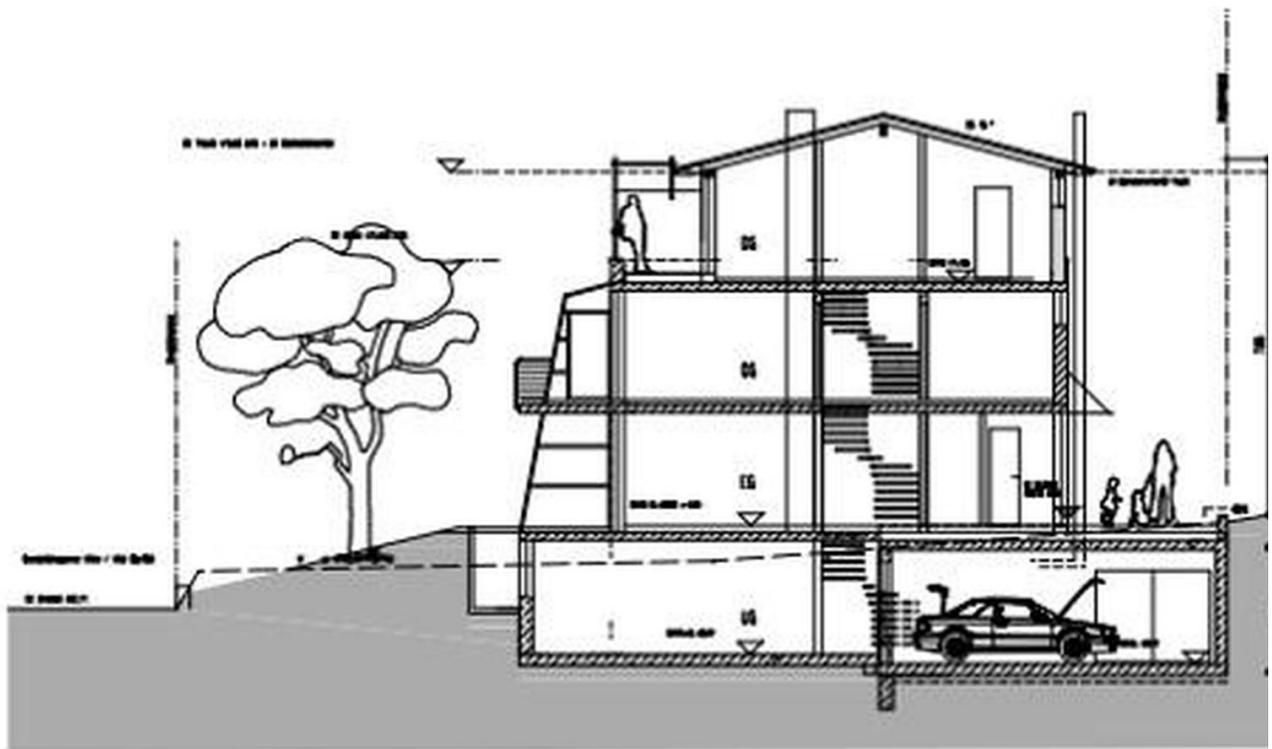


Energieausweis



Ansicht Ost

Exposé - Grundrisse



SCHNITT A-A IM WEG
Schnitt A-A