

Exposé

Reihenendhaus in Konstanz

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten in ruhiger Wohnlage



Objekt-Nr. OM-314719

Reihenendhaus

Verkauf: **880.000 €**

78467 Konstanz
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	406,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	155,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung? Dann ist dieses Eckreihenhaus in Konstanz-Fürstenberg genau das Richtige für Sie. Es überzeugt durch seine solide Bauweise und die liebevoll gepflegte Außenanlage. Der Garten mit großer Terrasse, Gartenhaus und kleinem Teich bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Hobbygärtner können sich hier ausleben, Kinderspielgeräte und vieles mehr finden im großen Garten Platz.

Untergeschoss:

Das Objekt ist voll unterkellert. Er ist zum größten Teil mit gefliesten Böden ausgestattet. Dort befinden sich, neben Heizraum und Waschküche, zwei große Räume, von denen einer beheizbar ist und als Hobby oder Arbeitsraum genutzt werden kann.

Erdgeschoss:

Diele mit Garderobe. Das Wohnzimmer und Esszimmer sind durch eine Maueröffnung verbunden.

Vom geräumigen Wohnzimmer mit breiter Glasfront erhalten Sie Zugang zur 28qm großen Terrasse in Süd-süd-westlicher Ausrichtung, von der 17qm mit Markise und Ampelschirm überdacht werden kann. Besonderen Erholungswert bietet der Garten, mit kleinem Teich, Gartenhaus und überdachtem Arbeitsplatz. Die Küche liegt gegenüber dem Wohnzimmer und ist zweckmäßig eingerichtet. Das barrierefreie Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken ist durch eine Glas-Schiebetüre von der Diele getrennt. Direkt gegenüber befindet sich ein Schlafzimmer.

Obergeschoss:

Diele mit einem praktischen Vorratsschrank mit integrierter Garderobe. Ebenfalls wie im EG sind Wohnzimmer und Esszimmer durch eine Maueröffnung verbunden. Über das helle Wohnzimmer erhält man Zugang zu einem Balkon. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, das Tageslichtbad mit Wanne, WC und Waschbecken.

Dachgeschoss:

Dort befinden sich zwei Zimmer mit großen Dachflächenfenstern unter denen sie den Sternenhimmel genießen können. Die Nischen der Dachschrägen enthalten jede Menge praktischen Stauraum. Ein Tageslichtbad mit Dusche, WC, Bidet und Waschbecken rundet das Stockwerk ab. Die Velux Dachflächenfenster sind aus Kunststoff, die außen liegenden Rollläden mit Solarantrieb ausgestattet. Zum Haus gehört auch eine Einzelgarage mit Akku-Torantrieb auf separatem Grundstück. Ebenfalls bestehen Anteile an Wegen und dem Garagenhof.

Ausstattung

Die Gas-Brennwertheizung wurde 12/2006 eingebaut und kann laut den Vorgaben weiter genutzt werden. Sämtliche Fenster sowie die Haustüre wurden Anfang 2007 erneuert, die Wohndachfenster 07/011. Fassadenanstrich erfolgte im August 2019.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Esszimmer im EG und OG sind im Grundriss separate Zimmer die auch wieder in den früheren Zustand zurück gebaut werden könnten. Das Bad im OG bedarf eventuell einer Renovierung.

Da es bisher als Mehrgenerationenhaus (Großeltern im EG und Familie im OG/DG) genutzt wurde sind keine Wasserzähler und Wärmeverbrauchsmesser in den Wohnungen verbaut.

Lage

Konstanz und seine Altstadt liegt malerisch an der Grenze zur Schweiz und bietet eine hervorragende Lebensqualität. Naturfreunde kommen durch die Nähe zum See und dem Bodanrück auf ihre Kosten. Das Wollmatinger Ried mit Europadiplom sowie der Seerhein sind gut zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig erreichen Sie schnell die umliegenden Städte und profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Der Bodenseeradweg ist in unmittelbarer Nähe (600m). Nicht weit entfernt (1,3Km) liegt das Naherholungsgebiet Schwaketental/ Ulmisried mit seinen ausgedehnten Spazierwegen und dem neuen Sport- und Familienbad. Nicht weit davon entfernt der Mainau Kletterwald sowie die wunderschöne Blumeninsel Mainau im Bodensee. Der Standort im Stadtteil Fürstenberg bietet alles an Annehmlichkeiten und Ansprüchen, die man an eine gute Infrastruktur stellt. Eine gute Anbindung an den ÖPNV, zu Schulen und Kindergärten ist gegeben. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Klinikum Konstanz 3,3km. Bahnhaltepunkt Wollmatingen 650m, Stadtbus 65m/150m. 3 Kindergärten im Umkreis von 230m, Spielplatz 240m. Grundschulen, Hauptschule und Gesamtschule innerhalb 1,7km, Universität 4km, Wertstoffhof Industriegebiet 1,9km, Denny's Bio Markt 500m, Edeka + Rewe 900m, Lidl Aldi Toom Obi Kaufland sowie Bäcker innerhalb 1,5km. Zum Stadtkern selbst benötigt man ca. 10 Autominuten. Link zum Stadtplan; <https://www.konstanz.de/leben+in+konstanz/stadtportraet/stadtplan>

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	146,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Der Eingang zu ihrem Heim

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Diele/EG



Diele/EG

Exposé - Galerie



Barrierefreies Bad im EG



Barrierefreies Bad im EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/EG



Schlafzimmer/EG

Exposé - Galerie



Küche/EG



Küche/EG

Exposé - Galerie



Küche/EG



Wohnzimmer/EG



Wohnzimmer/EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/EG



Esszimmer/EG

Exposé - Galerie



Esszimmer/EG



Hausgang



Diele/OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/OG



Schlafzimmer/OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/OG



Küche/OG



Küche/OG

Exposé - Galerie



Küche/OG



Bad/OG

Exposé - Galerie



Bad/OG



Wohnzimmer im OG

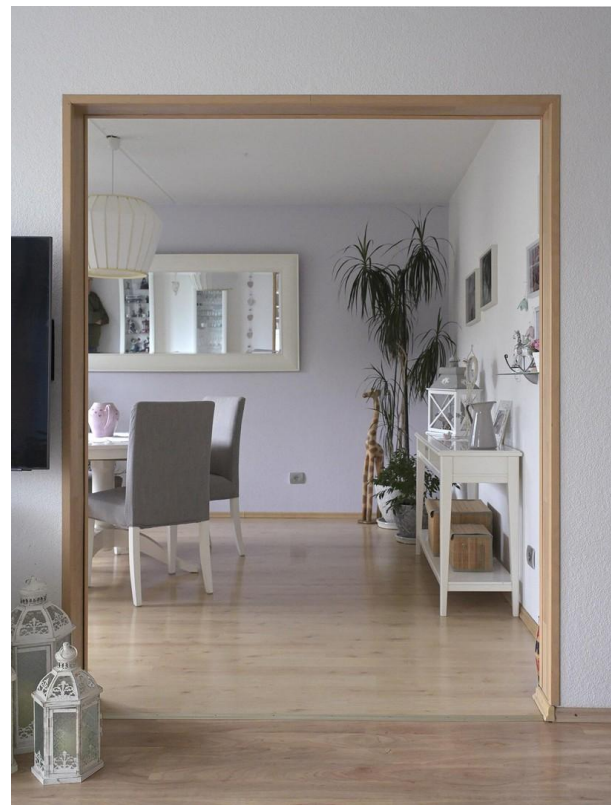
Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Blick ins Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer im OG



Esszimmer

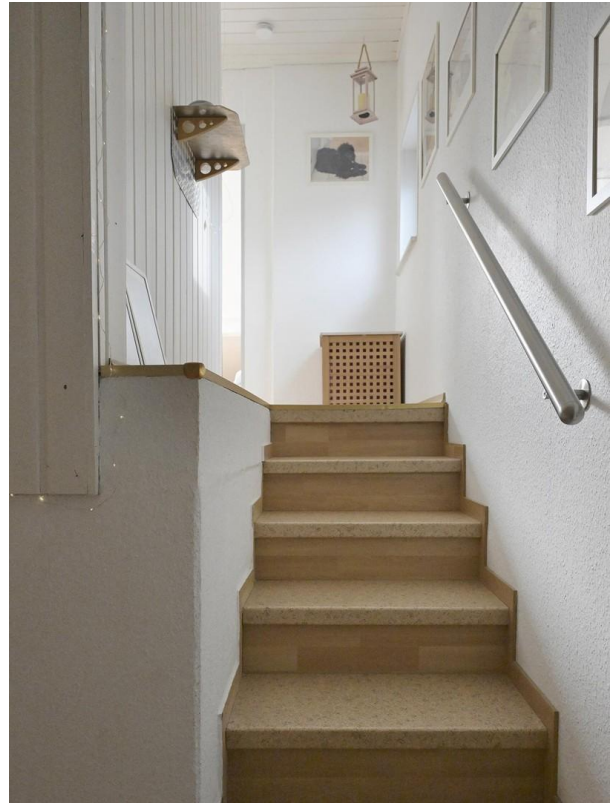


Blick ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Aufgang zum Dachgeschoß



Aufgang zum Dachgeschoß

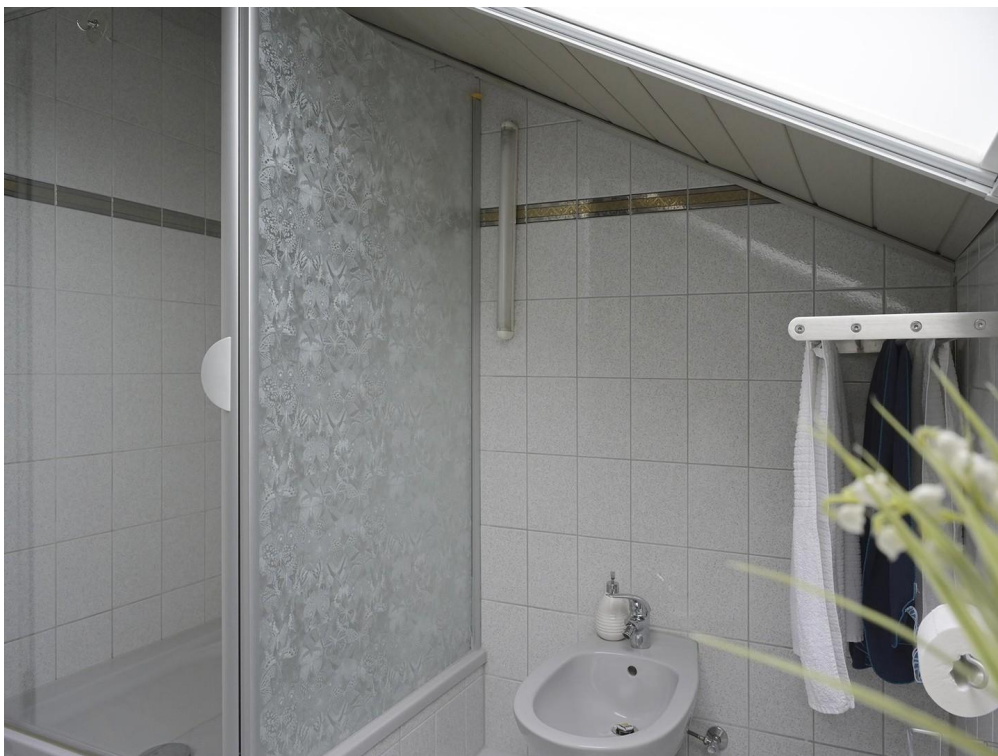


Bad/DG

Exposé - Galerie



Bad/DG



Bad/DG

Exposé - Galerie



Bad/DG



Flur/DG



Schlafzimmer/DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/DG



Schlafzimmer/DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/DG



Gästezimmer/Büro

Exposé - Galerie



Gästezimmer/Büro

Exposé - Grundrisse



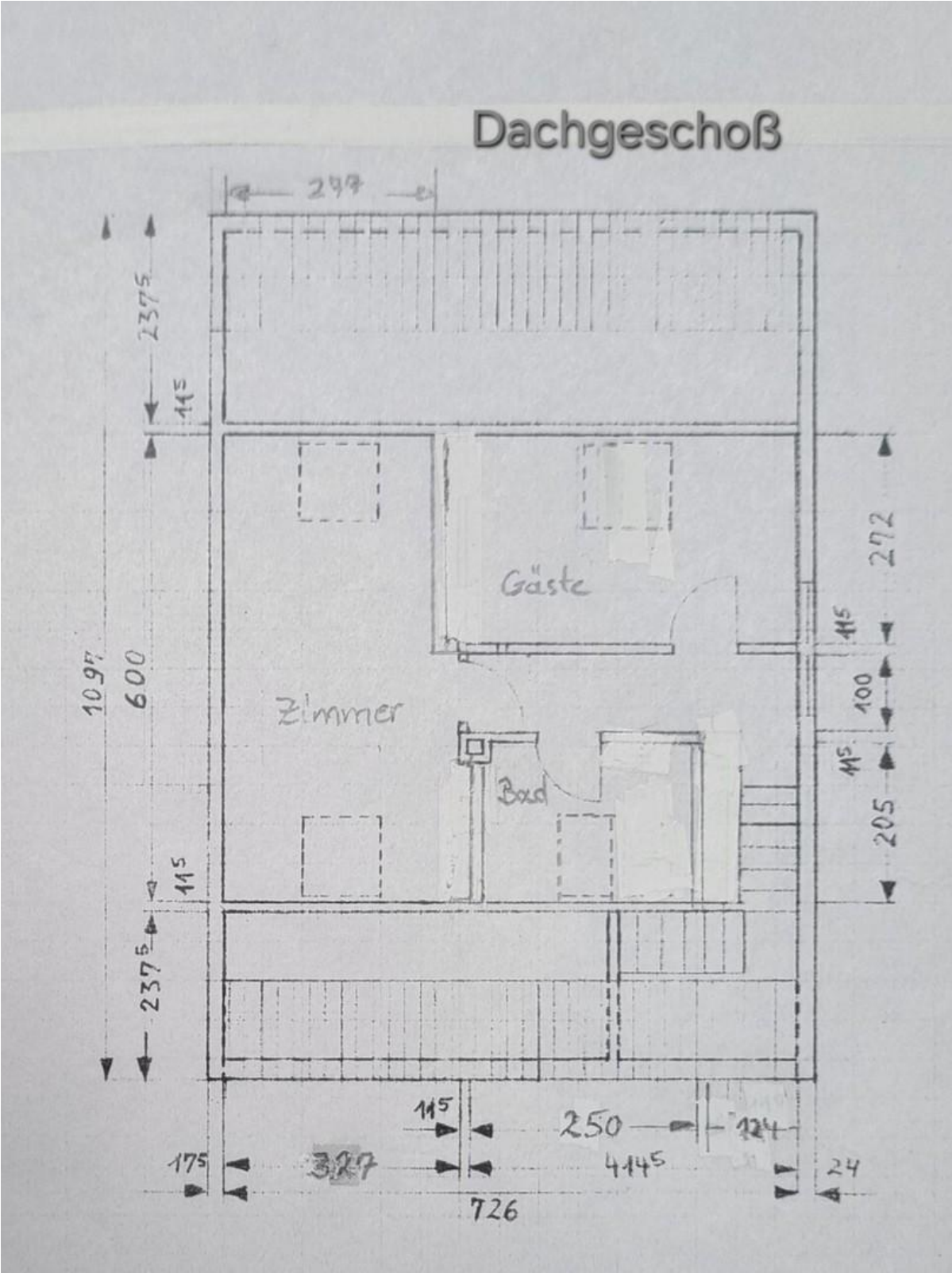
Seitlicher Gartenblick

Exposé - Grundrisse



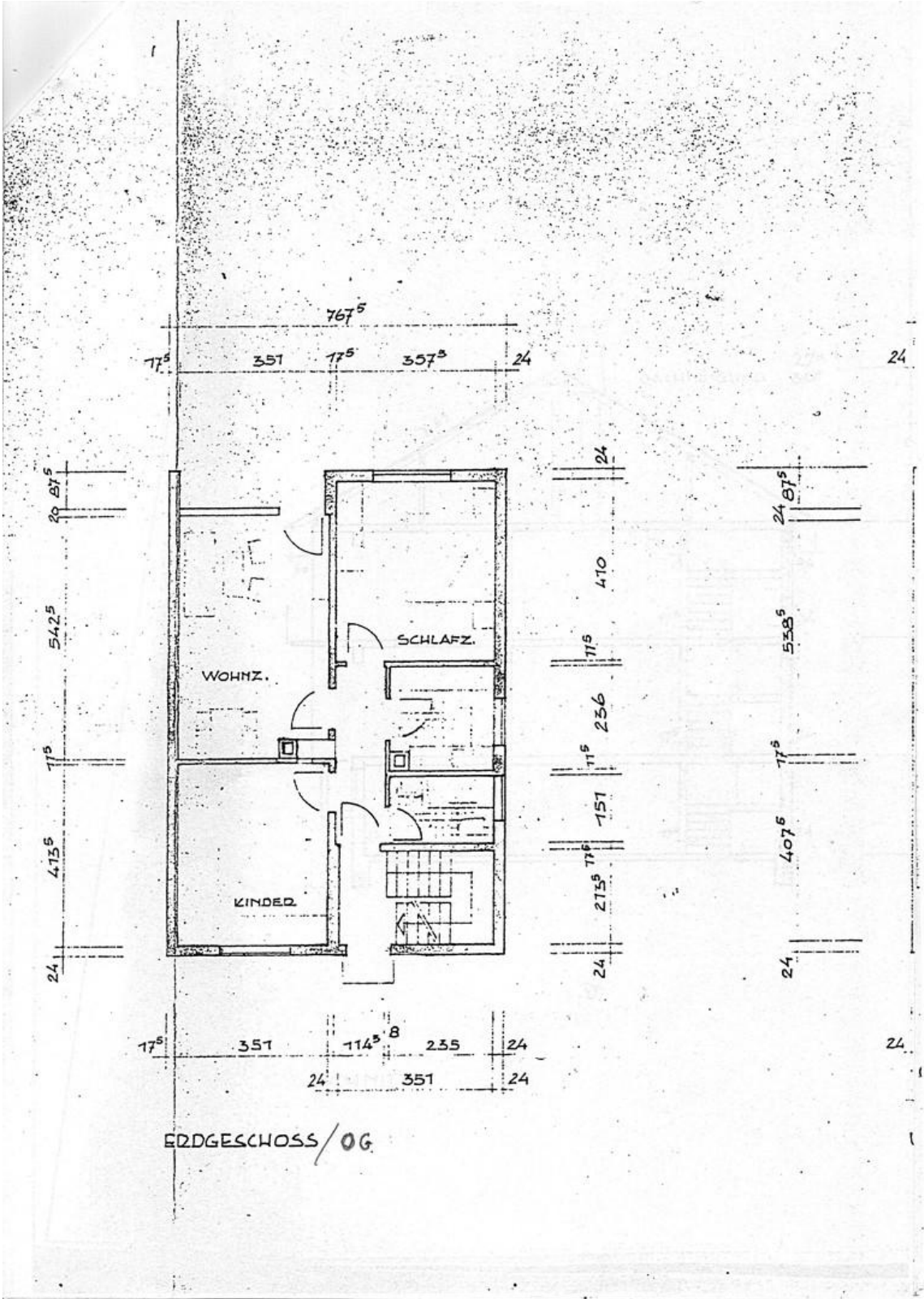
Teich mit Zierfischen

Exposé - Grundrisse



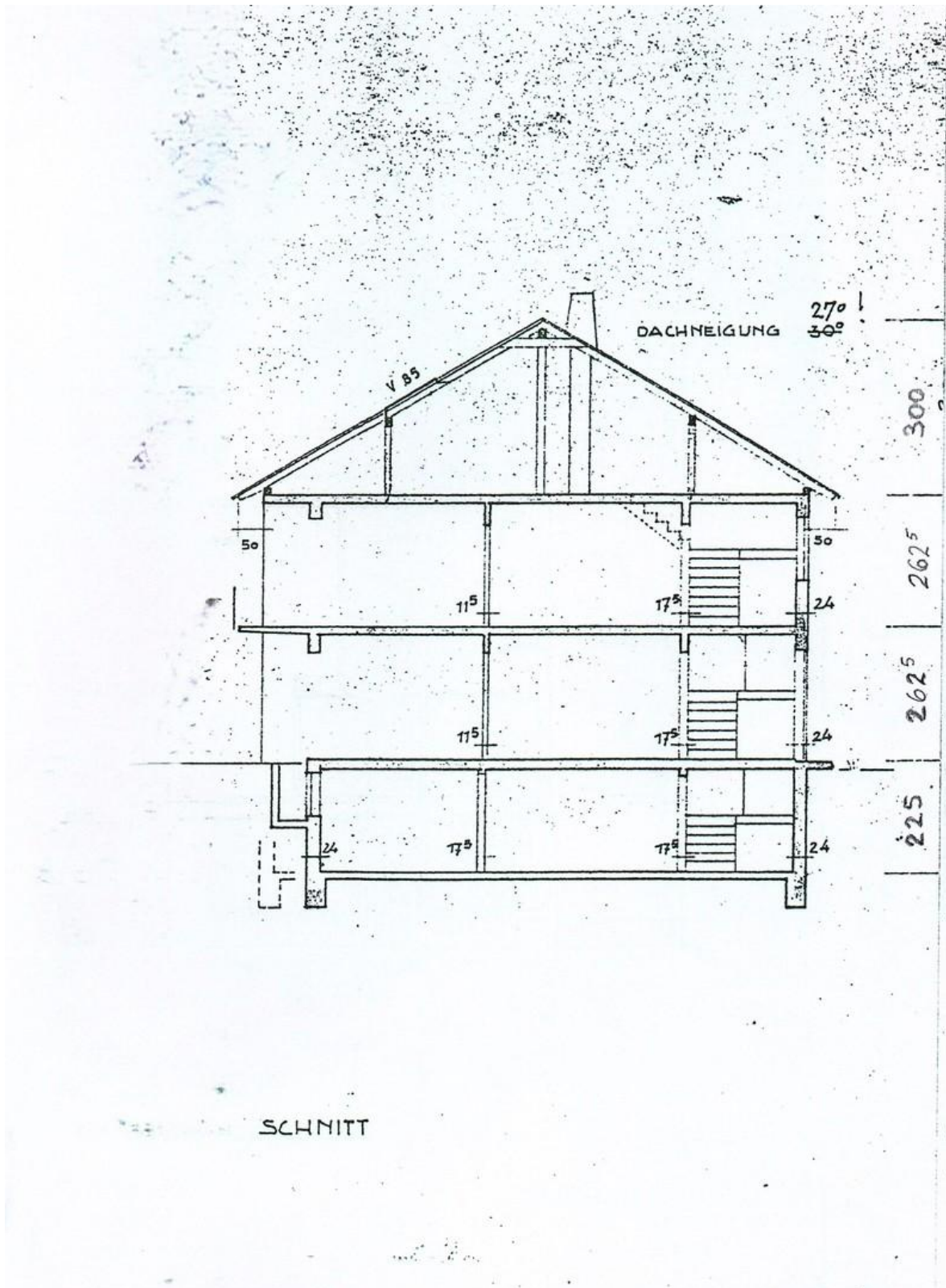
Grundriss nach Dachausbau.

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG/DG

Exposé - Grundrisse



Seitenansicht

Exposé - Grundrisse



Blick durch den Garten



Gartenhaus

Exposé - Grundrisse



Sandkastenschiff und Terrasse



Unterstellen und Arbeiten

Exposé - Grundrisse



Ansichten / Grundrisse / Wohnfläche

Grundrisse