

Exposé

Einfamilienhaus in Konstanz

Das besondere Haus zum Mietkauf



Objekt-Nr. **OM-328327**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.100.000 €**

Ansprechpartner:
Andy Wagner

78467 Konstanz
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	705,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	146,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird dieses kernsanierte Haus mit großzügigem Grundstück in einer ruhigen familienfreundlichen Wohnlage.

Zur Kontaktaufnahme senden sie mir bitte eine Email mit ihrer Telefonnummer und um welche Zeit Sie am besten erreichbar sind. Ich rufe sie an, da ich mich im Moment im Ausland aufhalte, kann dies ggf. einige Tage dauern.

Bilder oder ein Video vom Haus, sowie die Grundrisse kann ich gerne per WhatsApp oder Telegramm versenden.

Das Objekt hat ein Grundstück von 705 m² (Bodenrichtwert liegt bei 900 €)

Das ursprüngliche Baujahr des Altbestandes ist 1937, dieser wurde jedoch zwischen 2014 und 2016 kernsaniert. 2019 wurde dann zusätzlich ein Lager-Keller (Garage) mit 110m² angebaut, in dem auch ein Stilles Gewerbe zugelassen ist.

Darüber hinaus wurden zwei Stockwerke aufgesetzt inklusive des Anbaus zweier großer Dachgauben, in Massivholzbauweise (Vollmondholz).

Über die Nordgauben Balkontüre hat man Zugang auf die Dachterrasse von ca. 17 m². Diese befindet sich auf dem Vordach auf der Nordseite, welches insgesamt ca. 100 m² groß ist, und auch die Unterstellmöglichkeit für ein Auto bietet.

Das Haus hat insgesamt eine Wohnfläche von ca. 140 m² und eine Nutzfläche von 146 m²

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem zwei Holzschuppen für Gartengeräte, in welche bei Bedarf eine Sauna eingebaut werden kann. Einige nötigen Vorbereitungen hierfür wurden bereits getroffen.

Im Garten sind insgesamt drei Apfelbäume, ein Pfirsichbaum, ein Kirschbaum und zwölf Weintraubenstöcke gepflanzt, welche alle Früchte tragen. Außerdem gibt es einen überdachten Bereich um z. B. Tomaten anpflanzen zu können. Darüber hinaus wachsen Walderdbeeren, Him und Brombeeren auf dem Grundstück.

Zusätzlich bietet das Objekt noch eine frei nutzbare Wiese, ein Kiesplatz mit Feuerfass, eine großzügige Grillecke und bietet verteilt auf 3 Zisternen die Möglichkeit bis zu 8.000 Liter Regenwasser vorzuhalten. Daher ist das Gebäude komplett von der Niederschlagswassergebühr befreit (ca. 150 – 300 € jährl).

Auf dem Grundstück gibt es neben der Garage 4 weitere Stellplätze welche z. T. überdacht sind. Mit der Einfahrt und vor dem Haus können deutlich mehr Kfz abgestellt werden.

In etwa 30 m Entfernung gibt es außerdem 12 öffentlichem Parkplatze die selten voll belegt sind.

Das Haus wird über eine kommunale Gasleitung beheizt, es gibt aber zusätzlich noch drei Ring Kachel Speicherholzöfen, einen auf jedem Stockwerk, mit welchen ebenfalls problemlos das gesamte Anwesen beheizt werden kann.

Das Objekt wird mit einem Niesbrauchrecht für die oberirdische Garge, sowie das gesamte UG abzüglich des Heizungskellers verkauft.

Diese Bereiche sind durch einen separaten Eingang betretbar und vom Wohnhaus durch eine verschließbare Brandschutztür abgetrennt.

Dieser Niesbrauch ist mit 300.000 € im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Das Objekt wird als Mietkauf verkauft. Die Rate hierfür muss mindestens 3.000 € monatl. betragen zzgl. der nötigen Verzinsung.

Der Energieausweis kann vor Ort eingesehen werden.

Wie bereits geschrieben bitte ich um eine Mail mit angegebener Telefonnummer, sodass ich mich bei Ihnen melden kann.

Ich freue mich auf Ihr Interesse.

Ausstattung

- Echtholzböden
- Holz-Alufenster 2 & 3 Scheiben Isolierverglasung
- Ziegelmassiv und Holzmassivbau
- großer Obst- & Gemüsegarten
- Vorbereitung Sauna
- 3 Ring Kachel Speicherholzöfen
- große Dachterrasse
- ausgebauter DG

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Konstanz liegt am Bodensee, am westlichen Zufluss des Rheins in den oberen Seeteil direkt an der Grenze zur Schweiz (Kanton Thurgau). Die Schweizer Nachbarstadt Kreuzlingen ist mit Konstanz zusammengewachsen, so dass die Staatsgrenze mitten zwischen einzelnen Häusern und Straßen hindurch, aber auch zum Tägermoos hin entlang des Grenzbaches bzw. Saubaches verläuft.

Auf der linken (südlichen) Rheinseite liegen die Altstadt und der Stadtteil Paradies; die neueren Stadtteile hingegen befinden sich auf der rechten (nördlichen) Rheinseite, auf der Halbinsel Bodanrück zwischen dem Untersee und dem Überlinger See. Die Konstanzer Altstadt und die westlich anschließenden Stadtteile sind die einzigen Gebiete Deutschlands, die südlich des Seerheins, auf der „Schweizer Seite“, liegen.

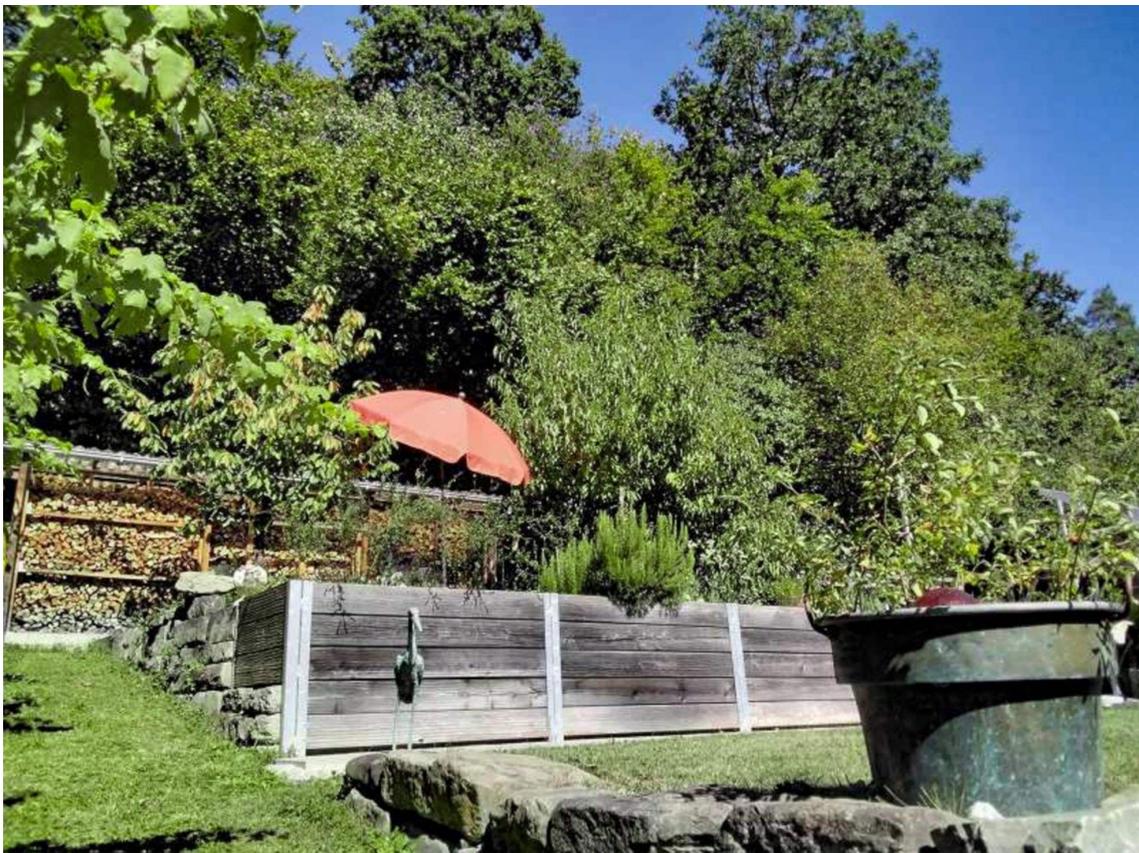
Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

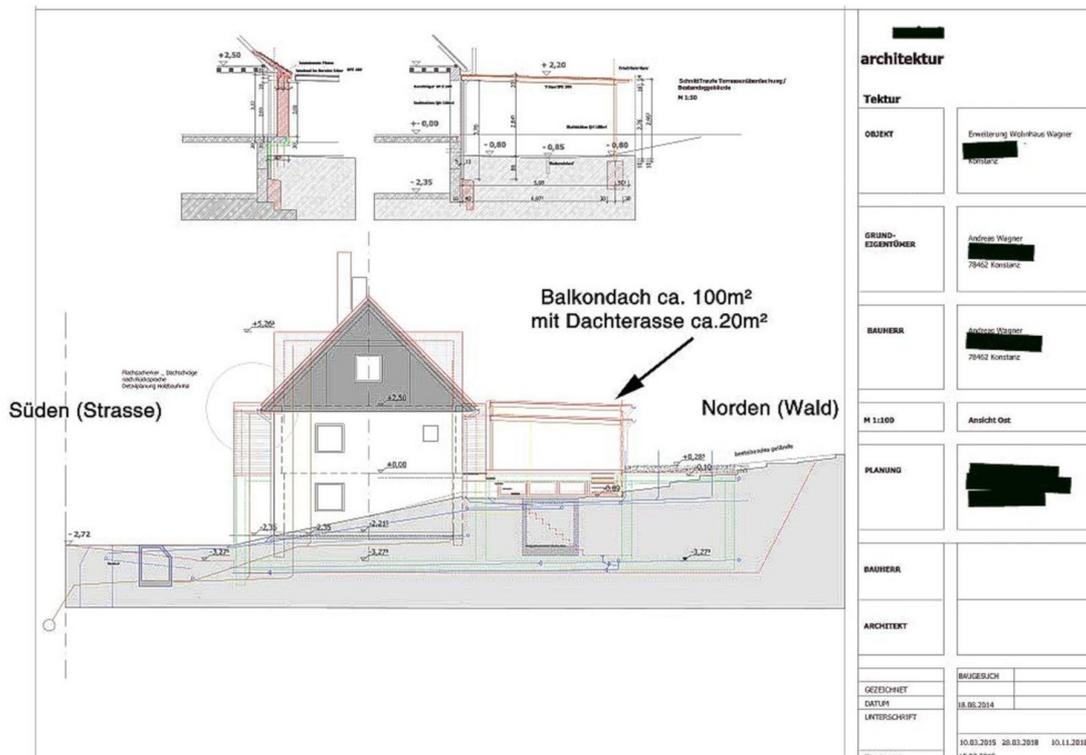
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

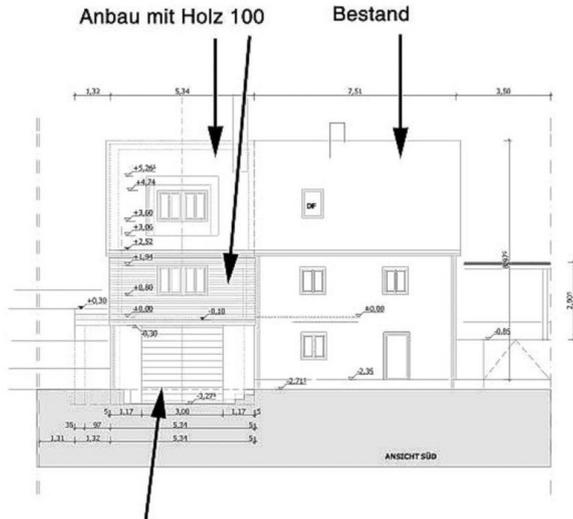


Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Ansicht Südseite von der Straße aus

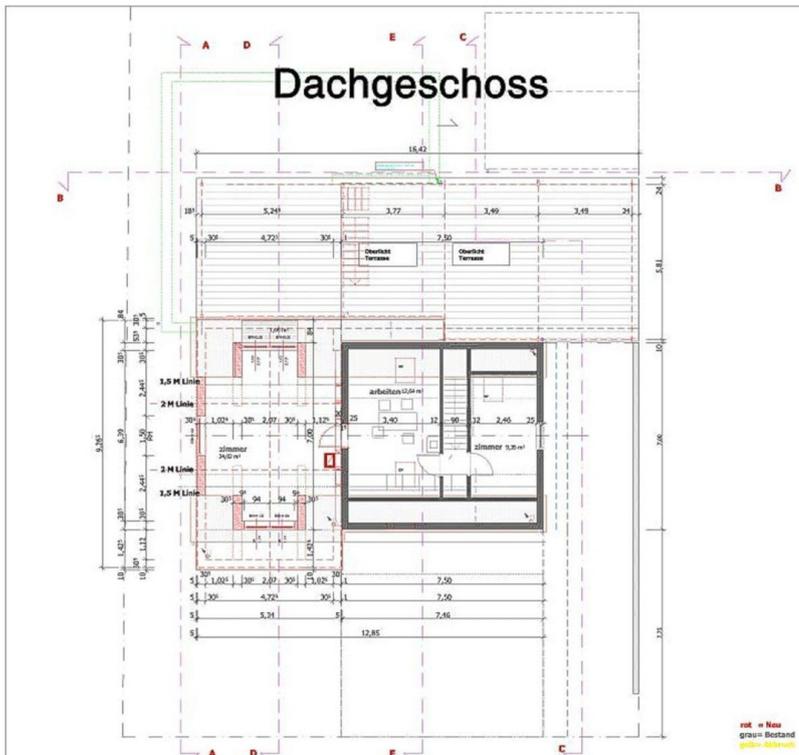


Garage rund 110m² mit knapp 3m Einfahrtshöhe

architektur

Entwässerungsantrag

OBJEKT	Erweiterung Wohnhaus Wagner Konstanz
GRUND- EIGENTÜMER	Andreas Wagner 78462 Konstanz
BAUHERR	Andreas Wagner 78462 Konstanz
M 1:100	ANSICHT SÜD
PLANUNG	78 465 KONSTANZ
BAUHERR	
ARCHITEKT	
GEZEICHNET	
DATUM	18.08.2014
UNTERSCHRIFT	
ÄNDERUNG	08.03.2018 28.03.2018 21.11.2018 15.03.2019

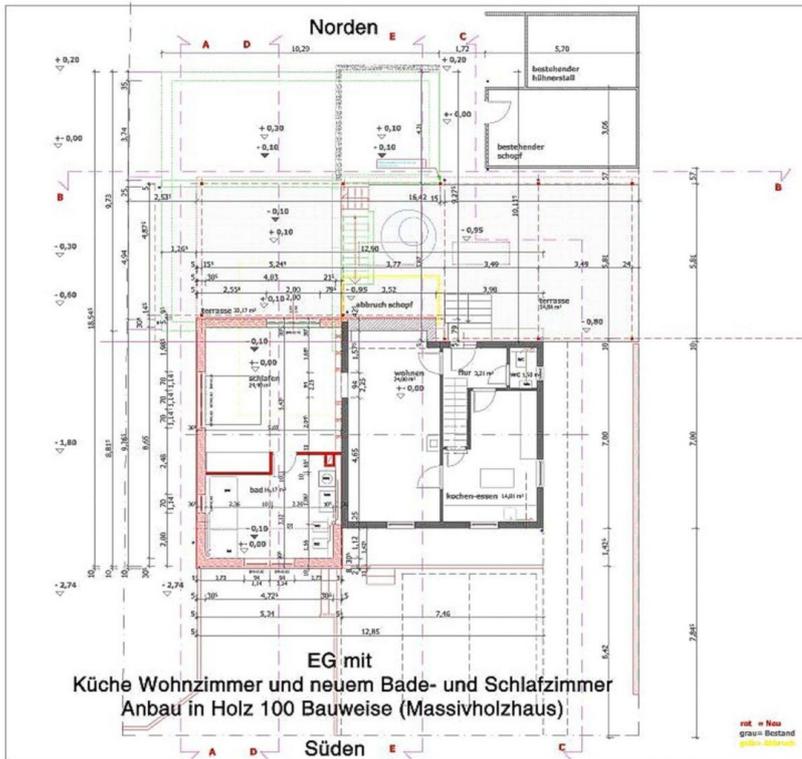


architektur

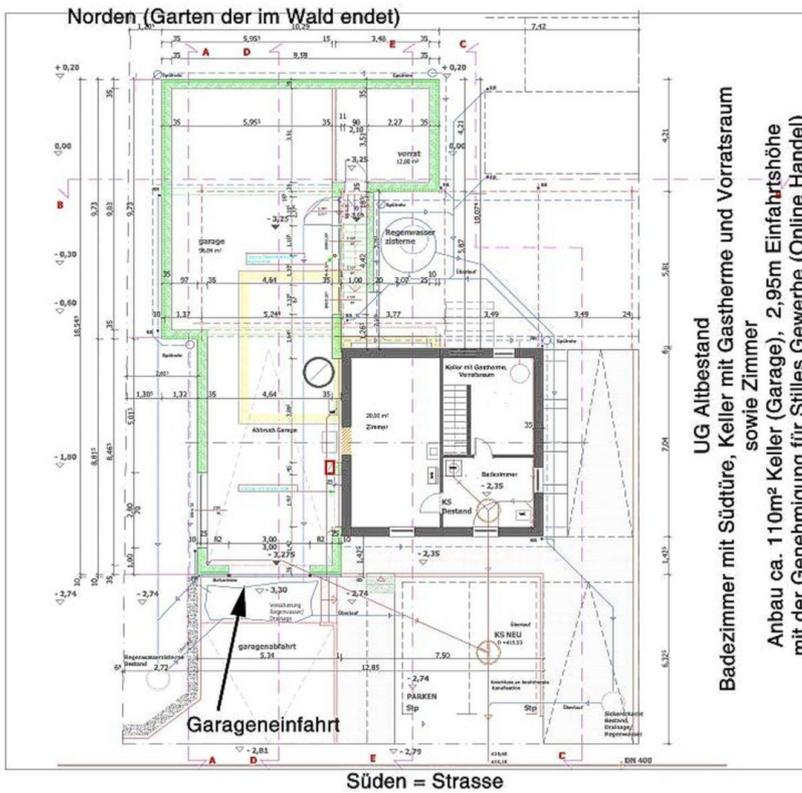
Tektur

OBJEKT	Erweiterung Wohnhaus Wagner Konstanz
GRUND- EIGENTÜMER	Andreas Wagner 78462 Konstanz
BAUHERR	Andreas Wagner 78462 Konstanz
M 1:100	Dachgeschoss
PLANUNG	78 465 KONSTANZ
BAUHERR	
ARCHITEKT	
GEZEICHNET	BALKESLOCH
DATUM	18.08.2014
UNTERSCHRIFT	
ÄNDERUNG	28.10.2017 18.03.2018 28.03.2018 10.11.2018 27.11.2018 15.03.2019

Exposé - Galerie

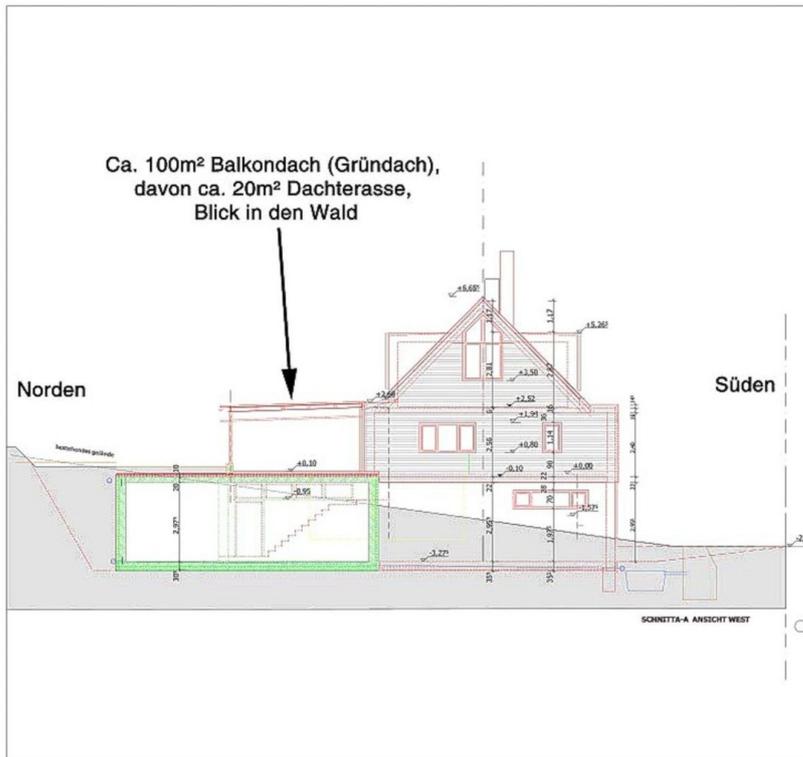


architektur	
Tektur	
OBJEKT	Erweiterung Wohnhaus Wagner Konstanz
GRUND- EIGENTÜMER	Andreas Wagner 79462 Konstanz
BAUHERR	Andreas Wagner 79462 Konstanz
M 1:100	Erdgeschoss
PLANUNG	79 465 RICKSTADT
BAUHERR	
ARCHITEKT	
GEZEICHNET	BAUERLOCH
DATUM	18.08.2014
UNTERSCHRIFT	
ÄNDERUNG	28.10.2017 18.02.2018 28.03.2018 10.11.2018 21.11.2018 27.11.2018 15.03.2019

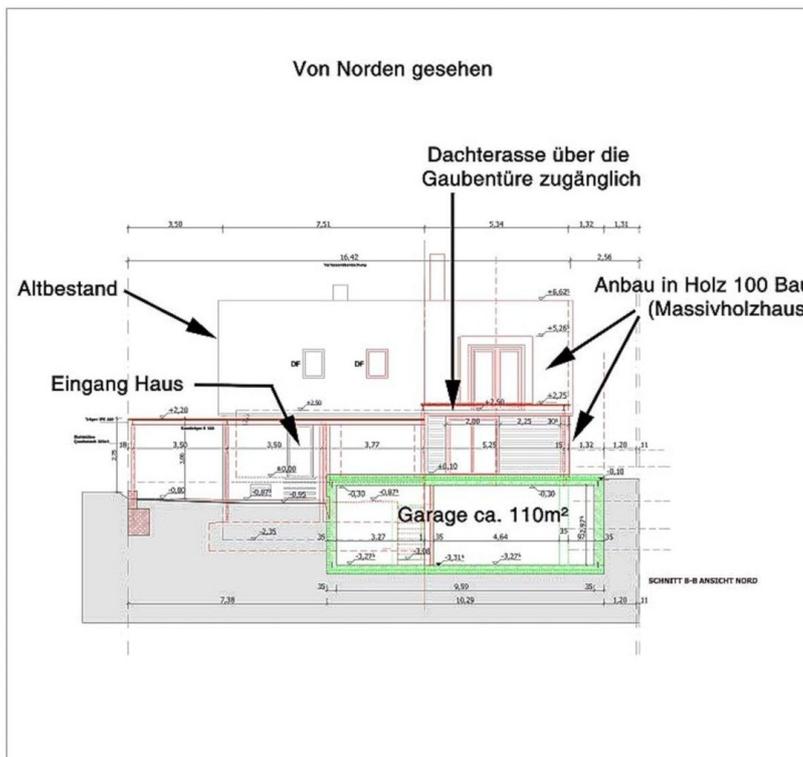


architektur	
Tektur	
OBJEKT	Erweiterung Wohnhaus Wagner Konstanz
GRUND- EIGENTÜMER	Andreas Wagner 79462 Konstanz
BAUHERR	Andreas Wagner 79462 Konstanz
M 1:100	Kellergeschoss
PLANUNG	79 465 RICKSTADT
BAUHERR	
ARCHITEKT	
GEZEICHNET	BAUERLOCH
DATUM	15.04.2014
UNTERSCHRIFT	
ÄNDERUNG	28.10.2017 18.02.2018 28.03.2018 10.11.2018 27.11.2018 15.03.2019

Exposé - Galerie



architektur	
Tektor	
OBJEKT	Erweiterung Wohnhaus Wagner Konstanz
GRUND- EIGENTÜMER	Andreas Wagner 78462 Konstanz
BAUHERR	Andreas Wagner 78462 Konstanz
M 1:100	SCHNITTA-A ANSICHT WEST
PLANUNG	[REDACTED] 78 465 KONSTANZ
BAUHERR	
ARCHITEKT	
BAUZEICHNUNG	
GEZEICHNET	
DATUM	18.08.2014
UNTERSCHRIFT	
ÄNDERUNG	05.01.2018 28.03.2018 21.11.2018 15.03.2019



architektur	
OBJEKT	Erweiterung Wohnhaus Wagner Konstanz
GRUND- EIGENTÜMER	Andreas Wagner 78462 Konstanz
BAUHERR	Andreas Wagner 78462 Konstanz
M 1:100	SCHNITT ANSICHT NORD
PLANUNG	[REDACTED] 78 465 KONSTANZ
BAUHERR	
ARCHITEKT	
BAUZEICHNUNG	
GEZEICHNET	
DATUM	18.08.2014
UNTERSCHRIFT	
ÄNDERUNG	18.03.2015 17.02.2018 28.03.2018 10.11.2018 21.11.2018 27.11.2018

Exposé - Galerie

