



BARBARA GUT  
IMMOBILIEN



## CHARMANTER BUNGALOW – ATTRAKTIVE WOHLNLAGE IN SEENÄHE

78465 KONSTANZ - LITZELSTETTEN

OBJEKTART	Doppelhaushälfte
WOHNFLÄCHE	ca. 100 m <sup>2</sup>
KAUFPREIS	649.000,00 Euro
KÄUFERPROVISION	3,57 % (inkl. MwSt.)

**Gebäudeart:** Bungalow  
**Grundstücksgröße:** 234 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 5  
**Stockwerke:** 1  
**Schlafzimmer:** 4  
**Badezimmer:** 2  
**Terrasse:** 1  
**Kellerräume:** 2  
**Stellplatz:** 1  
**Zustand:** Gepflegt  
**Besonderheiten:** Teilseesicht, Wintergarten  
Geräteschuppen, Garten

**VERFÜGBARKEIT:** SOFORT

**OBJEKTNR:** 160

### IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Barbara Gut  
Allensbacher Straße 10  
78465 Konstanz  
Telefon: 07533 4991649  
Mobil: 0160 8710091  
Mail: [info@barbara-gut-immobilien.de](mailto:info@barbara-gut-immobilien.de)  
Web: [www.barbara-gut-immobilien.de](http://www.barbara-gut-immobilien.de)

**Energieausweis:** Bedarfsausweis  
**Endenergiebedarf:** 278,47 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Primärenergieverbrauch:** 293,36 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieausweis gültig bis:** 22.06.2035  
**Baujahr lt. Energieausweis:** 1976  
**Befuerung:** Öl  
**Heizungsart:** Zentralheizung

Bei den Daten zum Objekt handelt es sich um Angaben des Eigentümers. Wir können daher trotz sorgfältiger Prüfung keine Haftung übernehmen.

# GEMÜTLICHES FAMILIENNEST IN RUHIGER WOHNLAGE

78465 KONSTANZ - LITZELSTETTEN

WINTERGARTEN



TERASSE



## LAGE

Als Tor zum Bodanrück liegt Litzelstetten mit seinen ca. 4000 Einwohnern direkt am Bodenseeufer, mit einem wunderschönen Blick auf die Insel Mainau, den Überlinger See und die Alpen. Der Ort verfügt über eine ausgeprägte Infrastruktur. Trotz der Nähe zur großen Kreisstadt Konstanz, hat Litzelstetten den Charme einer familienfreundlichen, ruhigen Ortschaft nicht verloren.

Öffentliche Verkehrsmittel zur Innenstadt, sowie Fuß- und Radwege in unberührte Natur bieten Möglichkeiten für jedes Alter. Inmitten zahlreicher Natur- und Landschaftsschutzgebiete leben Sie dort, wo andere Menschen Urlaub machen.

Profitieren Sie von der direkten Nähe zum Bodenseeufer. Sie erreichen das Strandbad fußläufig in 10 Minuten. Durch den gut strukturierten Ortskern finden Sie Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheke, Gastronomie usw. in engem Umkreis. Praktische Fußwege zwischen den Straßenzügen ermöglichen auch Menschen fortgeschritteneren Alters die bequeme Versorgung mit allen Dingen des täglichen Bedarfs.

## AUSSTATTUNG

Der Bungalow liegt in einer ruhigen Seitenstraße auf der Seeseite der beschaulichen Ortschaft. Bei der Planung des Wohngebiets wurde darauf geachtet, dass sich die Bungalows charmant aneinanderfügen und trotzdem genügend Raum für Privatsphäre bleibt. Die Eigenheime

EINGANGSBEREICH



WOHNZIMMER



WOHNZIMMER



wurden als Doppelhaus-Bungalows angelegt. Das Objekt verfügt über einen kleinen Freisitz im rückwärtigen Garten mit Teilseesicht. Auf dem Grundstück befindet sich vor dem Haus ein Stellplatz und eine weitere Gartenfläche. Die ehemaligen Eigentümer haben sich einen gemütlichen Wintergarten anbauen lassen. Für Fahrräder und Gartengeräte steht vor dem Haus ein kleiner Geräteschuppen zur Verfügung. Die übliche Optik eines Bungalows unterscheidet sich durch die nachträgliche Aufwertung des Flachdachs durch Dachziegel.

Der Bungalow bietet auf zwei Ebenen Platz für eine kleine Familie oder für Menschen, die ihren Lebensabend in einer schönen, ruhigen Umgebung verbringen wollen. Ebenerdig genießen Sie im großzügig angelegten Wohnzimmer, das sich über die ganze Seitenfläche des Hauses zieht, viel Freiraum. Der hochwertige Parkettboden strahlt eine gemütliche Atmosphäre aus. Gestalten Sie sich hier eine charmante Essecke mit Blick auf den Bodensee. Neben an im Erdgeschoss befinden sich die praktisch geschnittene Küche und das Badezimmer. Ein kleineres Schlafzimmer und ein großes Schlafzimmer bieten eine gute Auswahl an Nutzungsmöglichkeiten. Durch zwei weitere große Schlafzimmer vollständig ausgebauten Untergeschoss eignet sich dieser Bungalow auch als gemütliches Familiennest mit Kindern. Das zweite Badezimmer im Haus bietet eine Dusche, während im Erdgeschoss eine Badewanne zur Verfügung steht. Für Vorräte eignet sich der perfekt in die Architektur eingefügte Kellerraum. Außerdem befindet sich der Heizungsraum und der Tankraum im Untergeschoss.

SCHLAFZIMMER



SCHLAFZIMMER



KÜCHE



BADEZIMMER



SCHLAFZIMMER



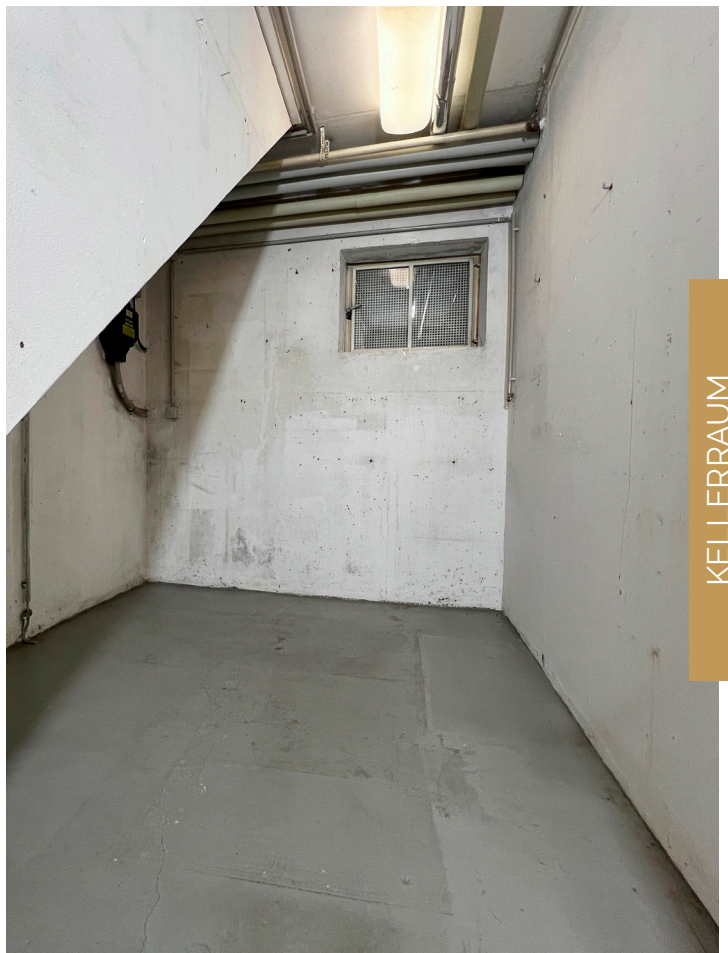
SCHLAFZIMMER



BADEZIMMER



KELLERRAUM





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 22.06.2035 Registrierungsnummer <sup>2</sup> BW-2025-005806252 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Doppelhaushälfte
Adresse	Blumenstrasse 22, 78465 Konstanz
Gebäudedetail <sup>2</sup>	Gesamt
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1976
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2012
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (An)	138,16 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Heizöl
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Heizöl
Erneuerbare Energien	Art: Keine Verwendung: Keine
Art der Lüftung <sup>5</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>5</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EN 15643, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

<sup>1</sup> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

**Harsche-Energieberatung**

Aussteller: Inh. Roland Harsche  
(Energieberater gem. §88 GEG)  
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig  
Tel. 02633-4729016

23.06.2025  
Ausstellungsdatum

*Roland Harsche*  
Roland Harsche  
Energieberater gem. §88 GEG  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes  
<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer <sup>2</sup> BW-2025-005806252 2  
(oder: „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“)

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 89,62 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **278,47 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes **293,36 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

Primärenergiebedarf: Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle <sup>3</sup>: Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau):  eingehalten  Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:  
 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
 Verfahren nach DIN V 18599  
 Regelung nach § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren)  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Energiebedarf dieses Gebäudes 278,47 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</sup>: für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch zusätzliche Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71 bis h GEG<sup>2</sup>

- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71a)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Solarthermische Heizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz d)

Art der erneuerbaren Energie<sup>3</sup>: Anteil EE<sup>4</sup> der Gesamtenergie

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:  
 Art der erneuerbaren Energie<sup>3</sup>: Anteil EE<sup>4</sup>

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

Effiziente EE: Solarthermische EE, Wärmepumpe, Solarthermische EE, Wärmepumpe, Solarthermische EE, Wärmepumpe

Wohngebäudeausweis: MFI in Gebäuden mit Wärmehilfsanlagen, EE in Gebäuden mit Wärmehilfsanlagen

7

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>4</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder ausgetauscht worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>5</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen aller Anlagen