



# Generationenhaus.

Paradiesisches MFH in Konstanz

DFehler

KUNST- UND BAUSCHLOSSEREI - METALL

# Die Highlights

- Denkmalgeschütztes Haus in bester Lage
- Ruhige Umgebung mit guter Anbindung
- Von Balkon aus Blick ins Grüne / Sonnenuntergang
- Zentrumsnah
- Flexible Nutzung des Objekts
- WG geeignet
- Gegebene Umbaumöglichkeiten
- Mehrgenerationenhaus
- Große Bäder mit Tageslicht
- Großzügiger und vielseitiger Keller
- Wenige Gehminuten bis zum See und Rhein

BAUSCHLOSSEREI - METALLBAU

# Das Objekt

---

## Angaben zum Objekt:

Baujahr:	1897
Zuletzt saniert:	1992
Heizung:	Niedertemperaturkessel
Gesamtfläche:	ca. 418,75 qm <sup>2</sup>
Davon Wohnfläche:	ca. 297,75 qm <sup>2</sup>
Zimmer:	10 (in 3 Wohnungen + Gewerbe)
Parken:	2 Garagen im Hof + Anwohnerparkplätze vor der Tür (Döbele Parkplatz)
Bezugsfrei:	ab sofort (bis auf EG - Gewerbe mit 3 monatiger Kündigungsfrist)

## Ihr Kaufpreis:

Den Kaufpreis der Immobilie mit Grundstück und Inventar nach Vereinbarung erfahren Sie gern bei uns auf Anfrage (zzgl. den üblichen Kaufnebenkosten wie 3,57% Maklercourtage inkl. Mehrwertsteuer, 5% Grunderwerbssteuer, sowie Notar- und Grundbuchkosten).





## Beschreibung zum Objekt

In dem malerischen Stadtviertel Paradies erhebt sich dieses denkmalgeschützte Haus. Diese Immobilie wurde im Jahr 1897 errichtet und seitdem kontinuierlich renoviert und saniert, wobei ihr historischer Charme stets bewahrt wurde. Mit seinen drei Stockwerken, die sich bis unters Dach erstrecken, bietet das Haus Platz für insgesamt vier Parteien. Im Erdgeschoss befindet sich eine derzeit vermietete Gewerbeinheit.

In den beiden ersten Stockwerke befinden sich jeweils geräumige Wohnungen, die mit zwei beziehungsweise drei Zimmern, Küche, Bad und separatem WC ausgestattet sind. Die Wohnung im zweiten Stock bietet die Möglichkeit, eine zusätzliche Wand einzuziehen, um aus einem Zimmer zwei zu machen, und verfügt über Anschlüsse für den Einbau einer Küche. In der obersten Etage erwartet Sie eine charmante Dachgeschoss-Wohnung mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der dank seiner beeindruckenden Deckenhöhe von über 4 Metern im Giebel eine einzigartige Atmosphäre schafft. Zusätzlich zu einem weiteren Zimmer und einer Küche gibt es auch hier die Möglichkeit, ein Bad einzubauen.

# Beschreibung zum Objekt

Eine Treppe führt von der Wohnung auf den Speicher, der nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch weiteres Ausbaupotenzial für eine Maisonettewohnung bereithält. Alle Wohnungen verfügen zudem über großzügige Balkone, die zum Verweilen und Entspannen im Freien einladen. Ein kleiner Hof bietet Platz für Abstellfläche für Fahrräder, Mülltonnen etc, während ein geräumiger, trockener Keller und ein Außenkellerraum ausreichend Stauraum bieten.

Zusätzlich bietet das Anwesen auch zwei Garagen und Anwohnerstellplätze und der Döbele Parkplatz direkt vor der Tür, was den Parkplatzsorgen der Bewohner entgegenkommt.

Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse, was Ruhe und Sicherheit gewährleistet. Renovierungsarbeiten werden durch zwei große Schächte für Rohre und Verkabelung erleichtert, wobei ein dritter Schacht derzeit durch die Gasheizung belegt ist.



# Beschreibung zum Objekt

Insgesamt ist dieses denkmalgeschützte Haus ein einladendes Zuhause mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und einem ganz besonderen Charme. Die Wohnungen sind nicht nur als traditionelle Familienwohnungen geeignet, sondern bieten auch mit wenigen Umbauten die Möglichkeit für Wohngemeinschaften, was sich in der lebendigen Universitätsstadt Konstanz, aufgrund der zahlreichen Studenten, besonders lohnt.

Kontaktieren Sie uns, um diese traumhafte Haus persönlich zu erleben und sich von ihrem unvergleichlichen Ambiente verzaubern zu lassen!

*Wir freuen uns auf Sie!*

#### RECHTLICHES:

Das Objekt liegt in der Schützenstraße 38 in 78462 Konstanz und wird durch die Von Hirsch GmbH - Immobilien am Bodensee exklusiv vermarktet und verkauft. Die Objektbeschreibung wurde mit Hilfe und nach Angaben des Eigentümers erstellt. Für eventuelle Abweichungen übernehmen wir keine Haftung. Für eine Besichtigung kontaktieren Sie uns gerne unter: [hirsch@vonhirschimmobilien.de](mailto:hirsch@vonhirschimmobilien.de)

# Impressionen & Details

Dieses geräumige Mehrfamilienhaus in Konstanz eignet sich perfekt für Großfamilien oder als Generationenhaus, ebenso wie für Studierende dank seiner hervorragenden Lage und Infrastruktur. Es bietet Kapitalanlegern attraktive Nutzungsmöglichkeiten durch die Nähe zu Bildungseinrichtungen und gute Verkehrsanbindung. Ideal für junge Leute und Interessenten an einer Kapitalanlage. Für eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.





IMPRESSION  
DES HAUSES



# Raumaufteilung EG

- ① Eingangsbereich
- ② 3 Büro Räume
- ③ Küche
- ④ WC



**VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>**

# Raumaufteilung 1. OG

- ① Eingangsbereich + Flur
- ② Bad
- ③ WC
- ④ Wohnzimmer
- ⑤ Schlafzimmer
- ⑥ Küche
- ⑦ Balkon



[VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>](#)

# Raumaufteilung 2. OG

- ① Eingangsbereich + Flur
- ② Bad
- ③ WC
- ④ Schlafzimmer
- ⑤ Kinderzimmer
- ⑥ Büro / Kinderzimmer
- ⑦ Balkon



**VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>**

# Raumaufteilung 3. OG

- ① Eingangsbereich
- ② Küche
- ③ WC
- ④ Schlafzimmer / Büro
- ⑤ Wohn- / Esszimmer
- ⑥ Balkon



**VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>**

# Raumaufteilung Dachspitz

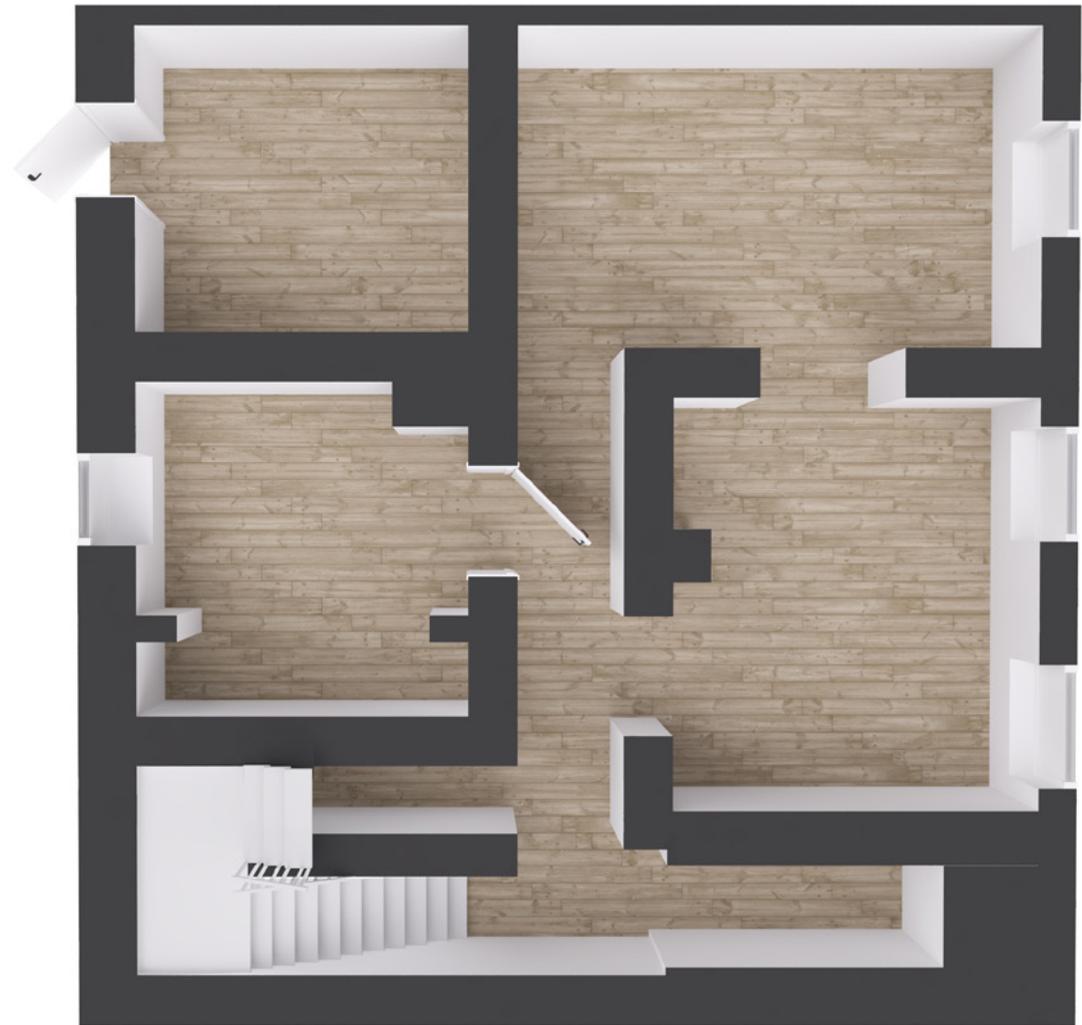
---



[VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>](#)

# Raumaufteilung Keller

---



**VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>**

# Lage & Infrastruktur

In dem bezaubernden Stadtteil Paradies, der nahtlos an die historische Altstadt angrenzt, liegt dieses einladende Haus. Die Lage könnte nicht besser sein – in unmittelbarer Fußnähe finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und eine Vielzahl von Restaurants, die die Vielfalt der regionalen Küche präsentieren. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was dieses Viertel zu einem idealen Ort für Familien macht. Ein weiteres Highlight dieser Lage ist die Nähe zum Bodensee, den Sie in nur etwa 10 Minuten zu Fuß erreichen können. Konstanz, als größte Stadt am Bodensee, bietet zudem eine Fülle von Einrichtungen für den täglichen Bedarf, darunter Sportstätten, Einkaufsmöglichkeiten und die atemberaubende Bodensee-Therme, die direkt am Seeufer liegt. Trotz seiner zentralen Lage bietet das Paradies auch grüne und ruhige Rückzugsorte, die zum Entspannen und Genießen einladen. Parks und Grünflächen sowie das Rheinufer bieten Gelegenheit zum Verweilen unter freiem Himmel. Die Bewohner dieses Viertels schätzen die familiäre Atmosphäre und das enge Gemeinschaftsgefühl, das hier herrscht. Es ist ein Ort, an dem das Stadtleben nahtlos mit der Natur verschmilzt und den Bewohnern eine hohe Lebensqualität bietet. Eine Bushaltestelle befindet sich nur zwei Minuten zu Fuß von der Haustür entfernt, was die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel besonders bequem macht. Dadurch sind auch beliebte Ausflugsziele wie die Blumeninsel "Mainau", die Insel Reichenau oder die bezaubernde Stadt Meersburg mit ihrer mittelalterlichen Altstadt und dem imposanten Schloss leicht erreichbar – sei es mit dem Bus, der Bahn oder dem Schiff, das über den glitzernden Bodensee gleitet.



→ **Tipp:** Klicken Sie auf die Karte, um direkt auf Google Maps zu gelangen.

# Kontaktieren Sie uns

Von Hirsch GmbH

**Immobilien am Bodensee**

Feldstr. 13A,

DE - 78345 Moos (Kreis Konstanz)

**Ansprechpartner:** Sebastian Hirsch

**Mobil:** +49 (0)151 59 44 70 20 (Mobil)

**Telefon:** +49 (0)7732 9436873 (Office)

[hirsch@vonhirschimmobilien.de](mailto:hirsch@vonhirschimmobilien.de)

[www.immobilienambodensee.de](http://www.immobilienambodensee.de)



**VON HIRSCH**  
IMMOBILIEN AM BODENSEE





# Generationen haus.

Paradiesisches MFH in Konstanz