



**BARBARA GUT**  
**IMMOBILIEN**



## **3,5 ZIMMER WOHNUNG MIT AUSBLICK IN DIE NATUR**

78465 KONSTANZ - DETTINGEN

OBJEKTART	Eigentumswohnung
WOHNFÄLÄCHE	ca. 94 m <sup>2</sup>
KAUFPREIS	339.000,00 Euro
KÄUFERPROVISION	3,57 % (inkl. MwSt.)

**VERFÜGBARKEIT:** SOFORT

**OBJEKTNR:** 163

### **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)

**Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus  
**Grundstücksgröße:** 5485 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Stockwerk:** 2tes Stockwerk von oben  
**Schlafzimmer:** 1  
**Mehrzweckraum:** 1  
**Badezimmer:** 1  
**Terasse:** 1  
**Garage:** 1 (im Preis inbegriffen)  
**Zustand:** Gepflegt  
**Besonderheiten:** Großzügige Terrasse, Loggia

**Energieausweis:** Bedarfsschein  
**Endenergiebedarf:** 152 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Primärenergieverbrauch:** 167 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Energieausweis gültig bis:** 24.02.2031  
**Baujahr lt. Energieausweis:** 1973  
**Befeuerung:** Leichtes Heizöl  
**Heizungsart:** Zentralheizung

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

# RUHE UND NATUR GENIESSEN - GEMÜTLICHE 3 ZIMMER WOHNUNG

78465 KONSTANZ - DETTINGEN

EINGANGSBEREICH



AUSSENANSICHT



## AUSSTATTUNG

Die gut geschnittene 3 Zimmer Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand. Der charmante, offene Schnitt des Wohn- / Esszimmer lädt zum gemeinsamen Verweilen und gemütlichen Mit einander ein. Ein großes Schlafzimmer, ein geräumiges Bad mit Dusche, ein separates Gäste WC, sowie die praktisch geschnittene Küche machen diese Wohnung zu einem optimalen Zuhause. In der Wohnung befindet sich außerdem noch ein kleinerer Raum, den Sie als Kinderzimmer oder als Büro nutzen können.

In der kompletten Anlage wurden Schallschutzfenster verbaut, die Ihre neue Wohnung zu einem Ort der Ruhe machen. Als Übergang zur weitläufigen Terrasse haben die Eigentümer durch eine hochwertige Schiebetür einen praktischen Windfang gestaltet. An sonnenreichen Tagen schützt die elektrische Markise Ihren Lieblingsplatz auf der Dachterrasse. Lassen Sie Ihren Blick über die Baumwipfel gleiten, während Sie die Freiheit Ihrer weitläufigen Terrasse über den Dächern von Dettingen genießen.

Die in Terrassenform angelegten Wohneinheiten geben dieser Anlage eine besondere Note, und bieten ihren Bewohnern absolute Privatsphäre. Das angenehme Wohnklima wird unterstrichen durch eine sehr gepflegte und professionell betreute Anlage. Im unteren Teil des Gebäudekomplexes befindet sich ein Schwimmbad und eine Sauna. Diese Einheit wurde zum Teil renoviert. Die Fertigstellung der Renovierung ist noch nicht absehbar.

## EINGANGSBEREICH



## WOHNZIMMER



## WOHNZIMMER



Sind Sie eine kleine Familie die auf der Suche nach einem heimeligen Familiennest ist, oder jemand, der seinen Lebensabend hier in der wunderschönen Bodenseeregion verbringen möchte? Überzeugen Sie sich selbst vom Wohnwert dieser Immobilie, und sprechen Sie mich gerne jederzeit auf eine Besichtigung an.

## LAGE

In idyllischer Lage finden Sie viele Freizeitangebote für die ganze Familie. Die direkte Nähe zum Bodensee bietet einen großen Freizeitwert durch das Strandbad Wallhausen und die Bodenseeschiffahrt. Der angrenzende Bodanrück mit dem Bisongehege, dem Mindelsee und dem Wild- und Freizeitpark Allensbach laden naturbegeisterte Wanderer jeden Alters ein, die vielfältige Natur zu genießen. Die Konstanzer Altstadt ist mit ihrem historischen Flair und den kleinen verträumten Gassen wunderschön erhalten, und ein Anziehungspunkt für Einheimische und Gäste gleichermaßen.

## DETTINGEN

Dettingen ist mit ca. 4.500 Einwohnern ein Teilort der Universitätsstadt Konstanz. Das charmante Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße im Randbezirk des Ortes. Dettingen ist ein familienfreundlicher Ort mit einer sehr guten Infrastruktur, Kindergarten und Grundschule. Im gut strukturierten Ortskern finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, Lebensmittelmärkte, Apotheke, Schreibwarengeschäft, Post, Ärzte, Zahnärzte, Physiotherapiepraxis und Banken. Die Verkehrsanbindung nach Konstanz wird durch die Busverbindung in regelmäßiger Taktung gewährleistet. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 12 km und zur Autobahn ca. 5 km.

SCHLAFZIMMER



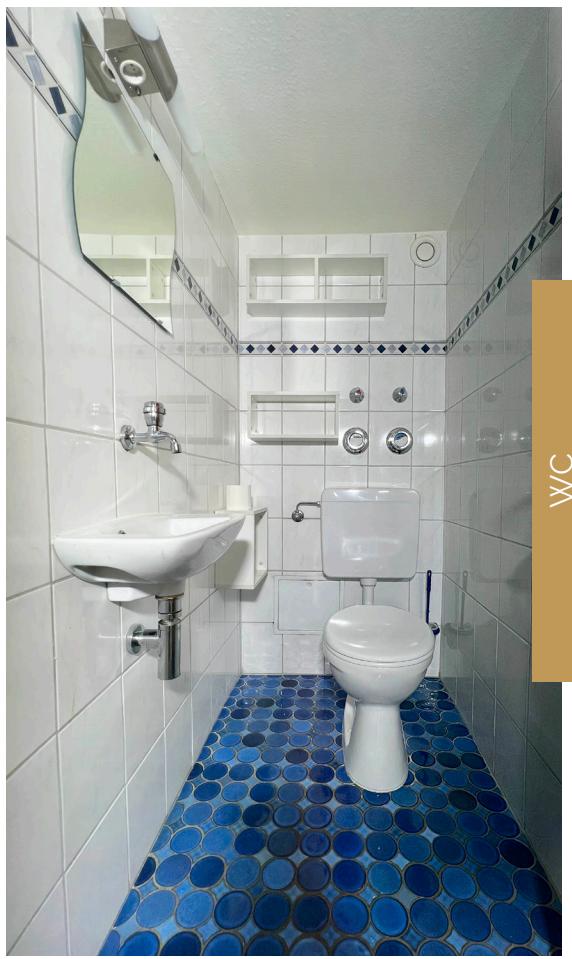
MEHRZWECKRAUM



KÜCHE



WC



BADEZIMMER







GARAGE

ENERGIEAUSWEIS

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

BW-2021-003548508

Registriernummer 8

1371555

ista Energieausweis-Nummer

24.02.2031

Gültig bis

WEG Ringstraße

Objektnummer

## Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Ringstr. 87 - 121 ; 78465 Konstanz

Adresse

Ringstr. 113-121

Gebäudefl.

1973

Baujahr Gebäude

1996

Baujahr Wärmeerzeuger

9

Anzahl Wohnungen

961,90 m<sup>2</sup>

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudeflächefläche (A<sub>N</sub>)

Leichtes Heizöl

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser

keine

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

## 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 Bezugsfür die dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erklärungen siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsermittlung). 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

ista Deutschland GmbH  
Ronny Thieme  
Walter-Kohn-Straße 4d  
04356 Leipzig

25.02.2021

Datum, Unterschrift des Ausstellers

- 1) Datum der ermittelten EnEV, gegebenenfalls angepasste/Anpassungswertung zur EnEV
- 2) Bei nicht rechtfertiger Zulassung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Anfangsleistung eintragbar, die Registriernummer ist nach diesem Eingang nachzutragen.

- 3) Mehrfachangaben möglich
- 4) bei Wärmemengen Baugr. der Übergabestellung

# Energieausweis für Wohngebäude

**ista**

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 9.10.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2021-003548508

Registriernummer 8

### Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

152 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

A horizontal color scale representing energy efficiency. It starts at A+ on the left and ends at H on the right. The scale is marked with values: 0, 25, 50, 75, 100, 125, 150, 175, 200, 225, and > 250. The letter 'E' is positioned above the value 150, indicating the building's energy class.

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

167 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**152 kWh/(m<sup>2</sup> · a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger *	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von 01.01.18	bis 31.12.20	Leichtes Heizöl	1,10	438.331	62.753	375.578

### Vergleichswerte Endenergie

A horizontal color scale from A+ to H. Below the scale, there are two rows of labels: 'Effizienzhaus-A9' through 'Haus mit hohem Wärmebedarf' and 'Einfamilienhaus' through 'Mehrfamilienhaus'. The letter 'E' is positioned between 'Haus mit hohem Wärmebedarf' and 'Durchschnittswohnung'.

a)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte basieren sich auf Gebäuden, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhältnissen vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschlag, Warmwasser- oder Kühlgauschkale in kWh

4) siehe Fußnote 4 auf Seite 1 des Energieausweises

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

2909393161\_00000000000000000000000000000000