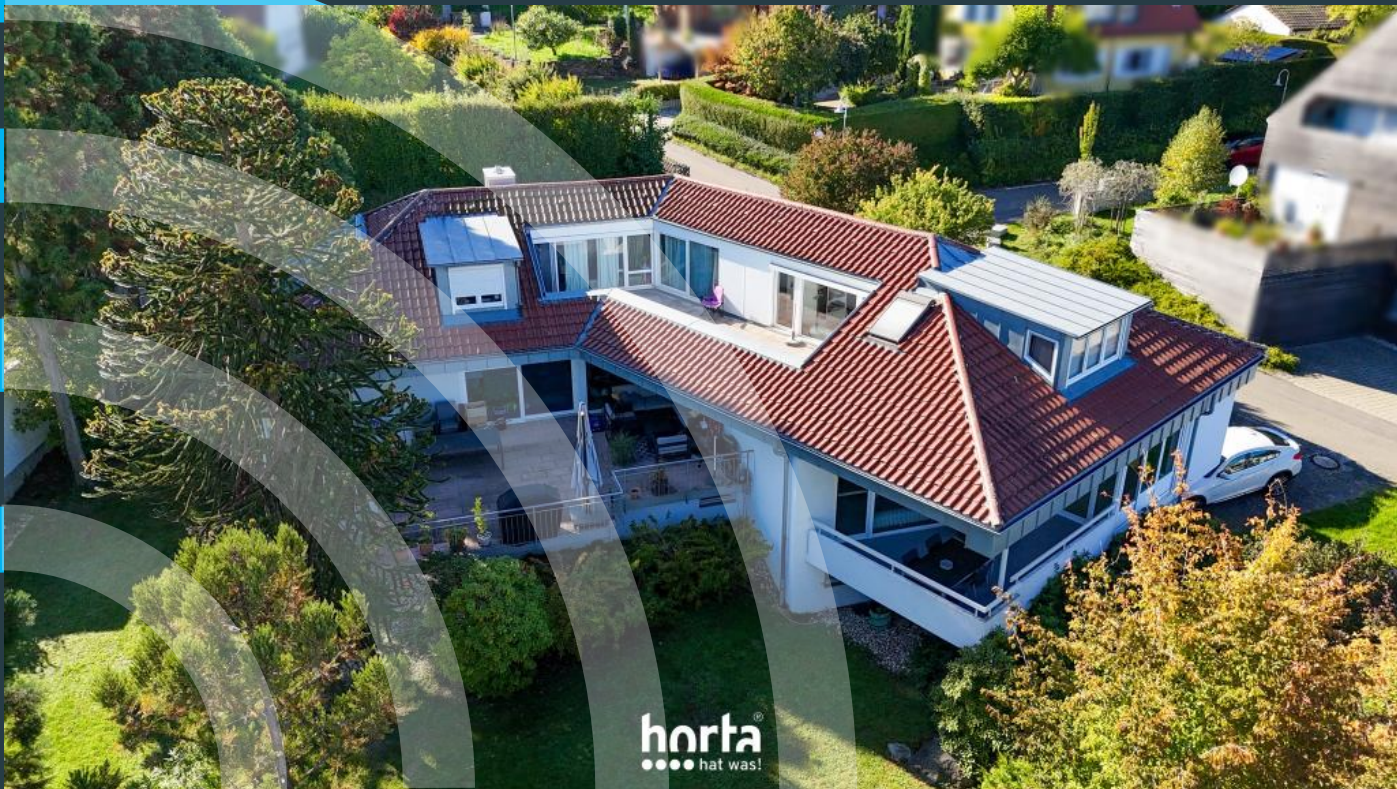


Hier wächst Lebensfreude – ein Zuhause mit Garten!

Einfamilienhaus mit Garage & Stellplatz – 6,5 Zimmer in Bestlage von Litzelstetten

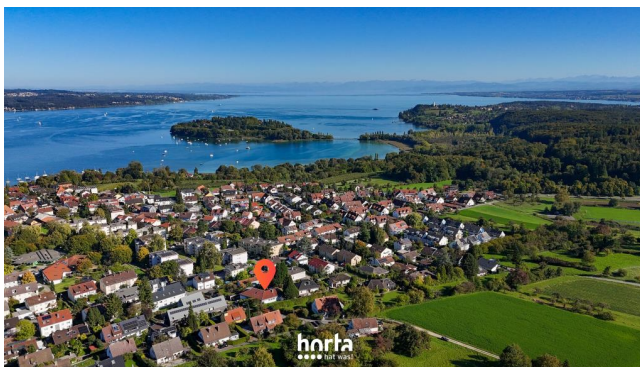
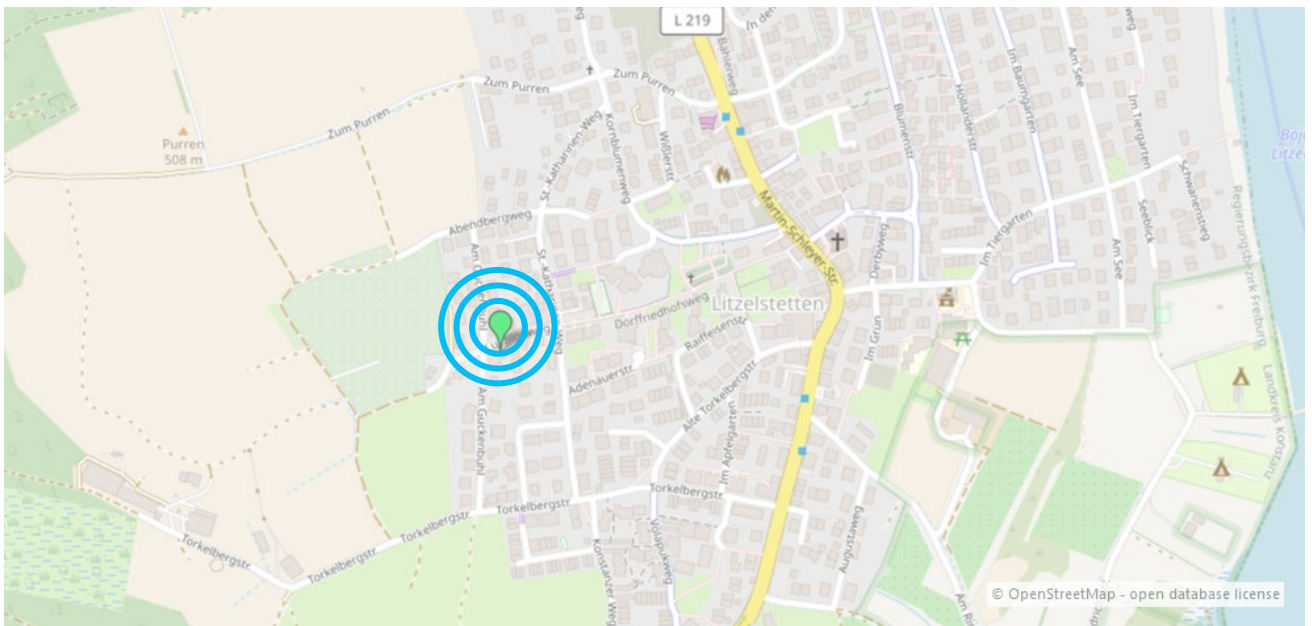


OBJEKTDATEN

Stadtteil	78465 Konstanz
Immobilienart	Häuser
Typ	Einfamilienhaus
Baujahr	1970
Zimmeranzahl	6,5
Wohnfläche ca.	302 m ²
Grundstücksfläche ca.	1.080 m ²
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Mietpreis	3.100,00 €
Miete Stellplatz	140,00 €
Nebenkosten	450,00 €
Kaution	9.720,00 €
Mietbeginn	01.12.2025 oder nach Vereinbarung!
Energieausweis	vorhanden
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	144,60 kWh/m ² a
Effizienzklasse	E
Energieträger	Gas

LAGE

78465 Konstanz



Lagebeschreibung

Das zur Miete stehende Einfamilienhaus befindet sich in Konstanz-Litzelstetten, einem idyllisch am See gelegenen Ortsteil von Konstanz – in unmittelbarer Nähe zur Insel Mainau und zur Universität Konstanz.

Die Lage besticht durch ihre Nähe zur Natur und ist ideal für Naturliebhaber und Sportbegeisterte: Der Bodensee ist nur wenige Gehminuten entfernt. Der Purren, der Hausberg von Litzelstetten, bietet auf 508 m Höhe einen eindrucksvollen Blick über den Überlinger See bis hin zu den Alpen. Die umliegenden Wälder und Wiesen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Jogging- oder Radrunden ein.

Litzelstetten verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Kindergärten und Schulen direkt im Ort – alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Ein besonderes Highlight ist das parkähnliche Strandbad, das im Sommer zum Baden, Sonnen und Entspannen einlädt und sich hervorragend für Familienausflüge eignet.

OBJEKTbeschreibung

Hier zieht Lebensqualität ein - Wohnen mit Weitblick!

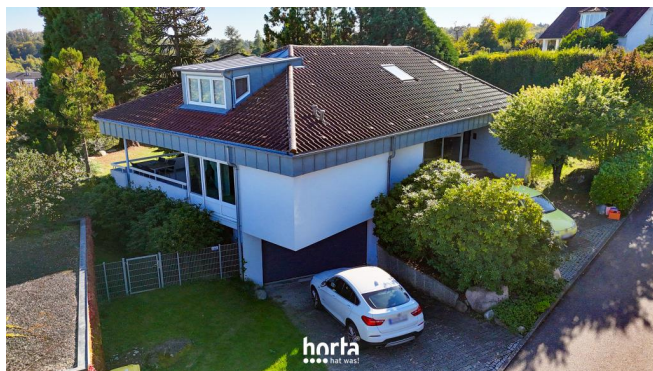
Das im Jahr 1970 errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 2000 durch den Ausbau mit Dachgauben erweitert und präsentiert sich heute als großzügiges, flexibel nutzbares Zuhause.

Die große Hauptwohnung mit 6,5 Zimmern erstreckt sich über zwei Etagen und bietet reichlich Platz für den Familienalltag sowie Raum für individuelle Wohn- und Arbeitskonzepte. Die Einliegerwohnung im Haus ist bereits vermietet, das Hauptwohnhaus steht zur Anmietung zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Außenbereich: Zwei große Terrassen, zwei Balkone sowie ein gepflegter Garten, der das Haus rundum umschließt, bieten vielfältige Rückzugs- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien – perfekt für alle, die viel Wert auf Sonne, Luft und Grün legen.

Für Fahrzeuge steht eine Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz bereit. Beheizt wird das Gebäude über eine Gas-Zentralheizung.

Außenansicht



Objektzustand Derzeitige Nutzung Mietbeginn ab

gepflegt
frei werdend
01.12.2025 oder nach
Vereinbarung!

Zimmeranzahl Kellerabteil Sonstiges Aufzug Barrierefrei

6,5
Ja
Kamin
Nein
Nein

AUSSTATTUNG

Hier zieht Lebensqualität ein - Wohnen mit Weitblick!

Das Wohnhaus erstreckt sich über drei Geschosse und überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Untergeschoss befinden sich eine integrierte Garage, ein Wasch- und Trockenraum sowie mehrere praktische Lagerräume. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Büro mit angrenzendem Wintergarten, das sich ideal als ruhiger Arbeitsplatz oder kreativer Rückzugsort anbietet.

In der Hauptwohnung befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein kleines Arbeitszimmer. Mittelpunkt dieser Etage ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zu Terrasse und Balkon, wodurch der Wohnraum harmonisch in den Außenbereich übergeht.

Die moderne Einbauküche in hochglänzendem Weiß ist mit hochwertigen Bosch-Geräten ausgestattet. Details wie ein Herd mit integriertem Dunstabzug und ein separater Backofen unterstreichen die Qualität und den modernen Charakter der Ausstattung. Ein Tageslichtbad mit Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Das Dachgeschoss, erreichbar über eine Wendeltreppe, bietet weiteren Wohnraum: Gleich rechts befindet sich ein separates WC, gefolgt von einem großzügigen Tageslichtbad mit zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne. Drei Schlafzimmer sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer – beispielsweise als Wohnzimmer oder Hobbyraum – bieten reichlich Platz. Highlight dieser Etage ist die große Dachterrasse, die einen privaten Rückzugsort im Freien schafft.



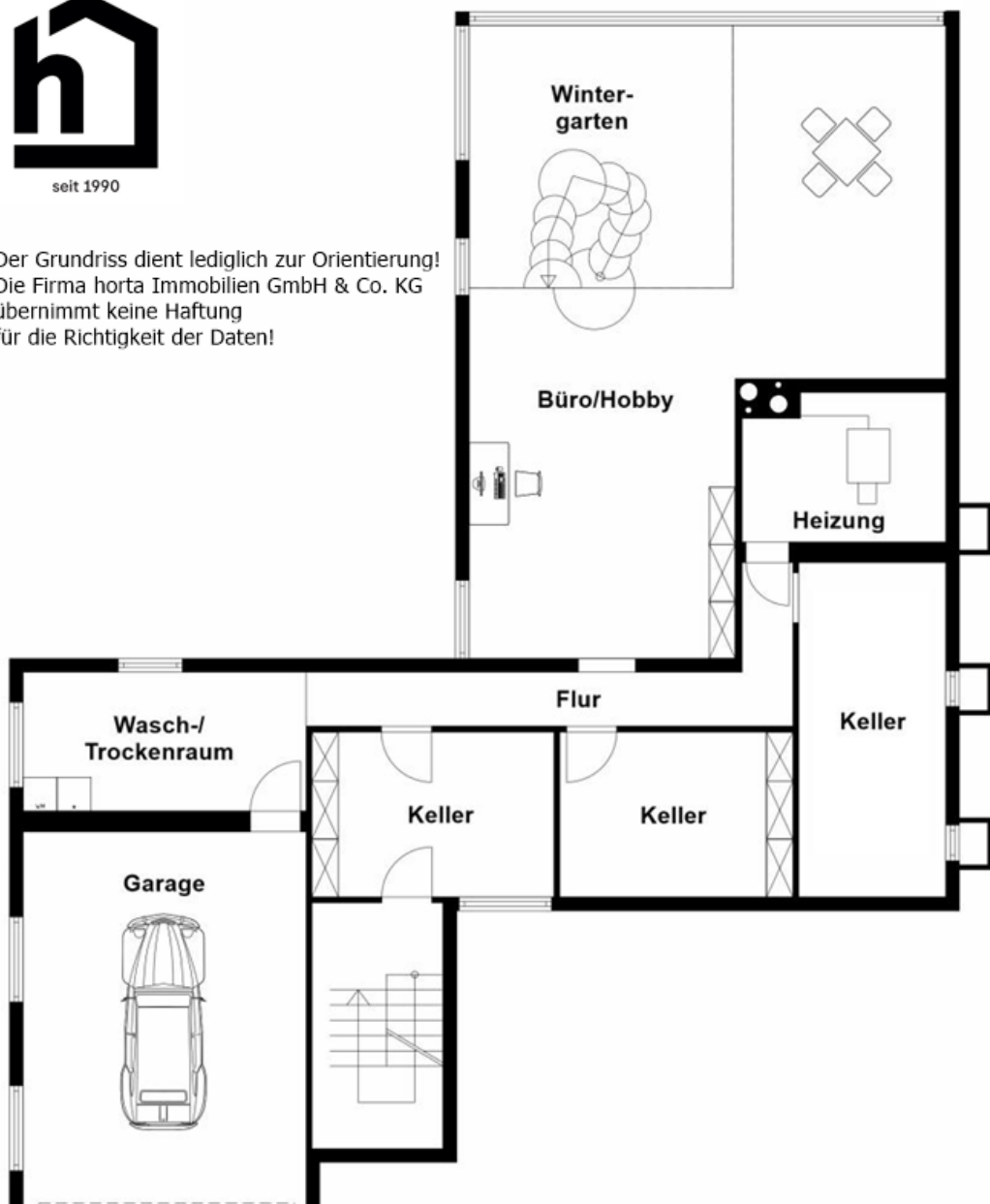
Heizung	Heizkörper
Bodenbelag Wohnen	Fliesen
Bodenbelag Küche	Fliesen
Bodenbelag Bad	Fliesen
Bodenbelag Schlafen	Laminat / Vinyl
Bodenbelag Flur	Fliesen / Vinyl
Einbauküche	Vorhanden
Badezimmer	2 Waschbecken Badewanne Dusche Tageslichtbad
Waschmaschinenanschluss	Keller
Fenster	Rollläden 2-fach Verglasung Holz-Fenster Kunststoff-Fenster
Abstellraum	Nein
Barrierefrei	Nein

GRUNDRISS

Grundriss UG

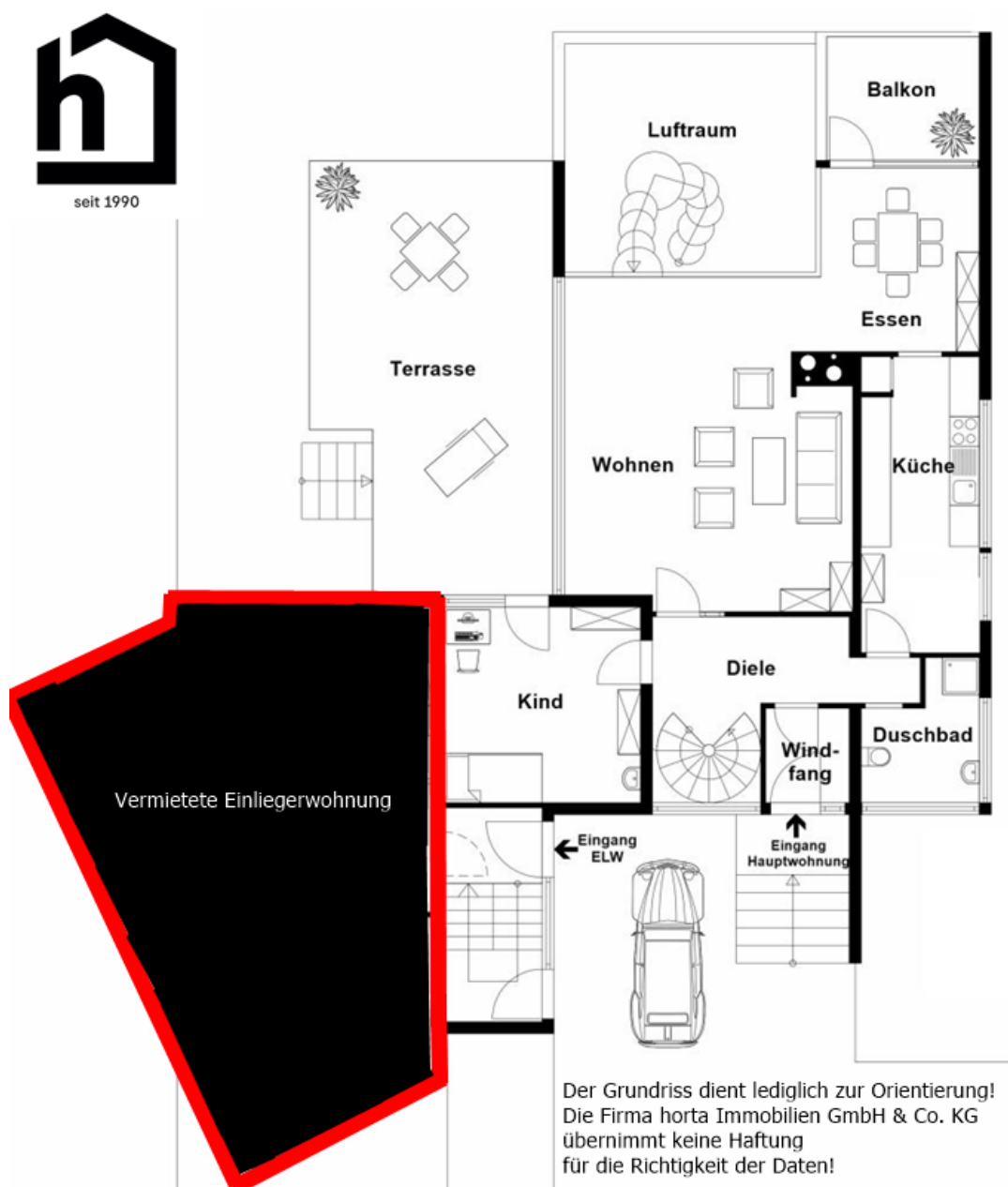


Der Grundriss dient lediglich zur Orientierung!
Die Firma horta Immobilien GmbH & Co. KG
übernimmt keine Haftung
für die Richtigkeit der Daten!



GRUNDRISS

Grundriss 2



GRUNDRISS

Grundriss DG

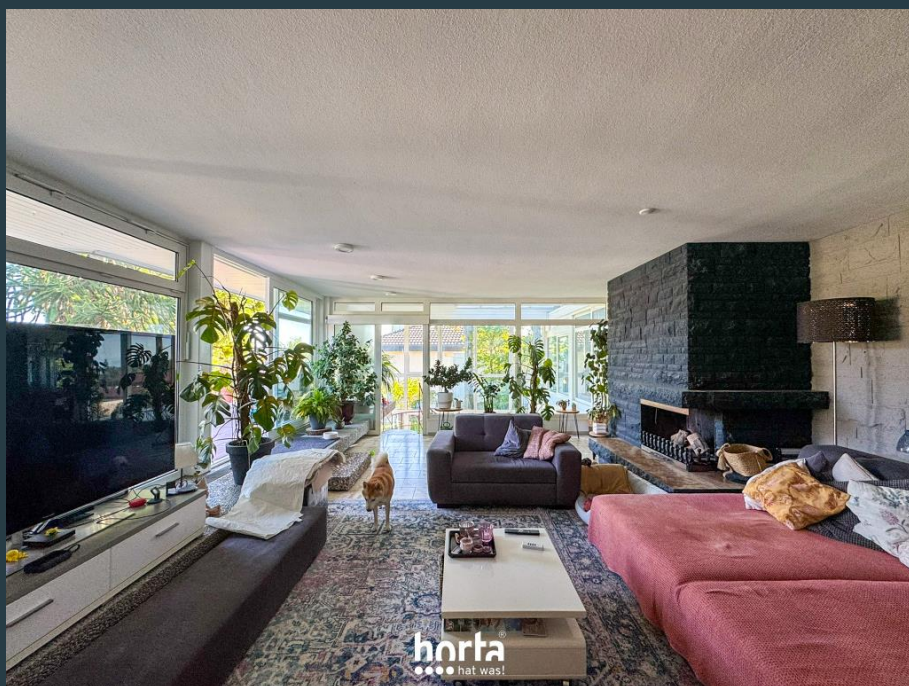


Der Grundriss dient lediglich zur Orientierung!
Die Firma horta Immobilien GmbH & Co. KG
übernimmt keine Haftung
für die Richtigkeit der Daten!



BILDANSICHTEN

78465 Konstanz



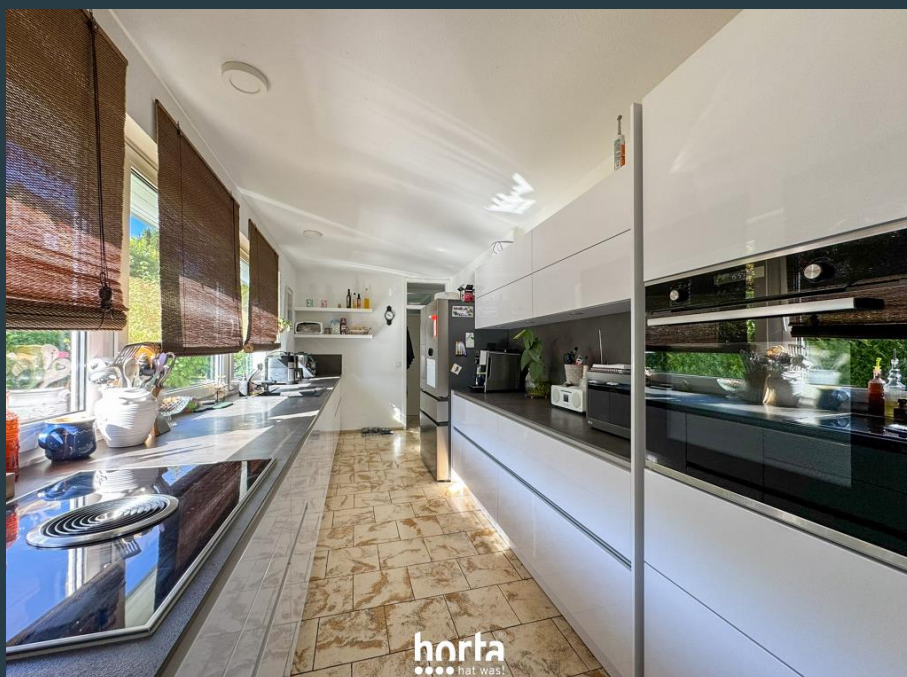
Wohnen EG Ans. I



Wohnen EG Ans. II

BILDANSICHTEN

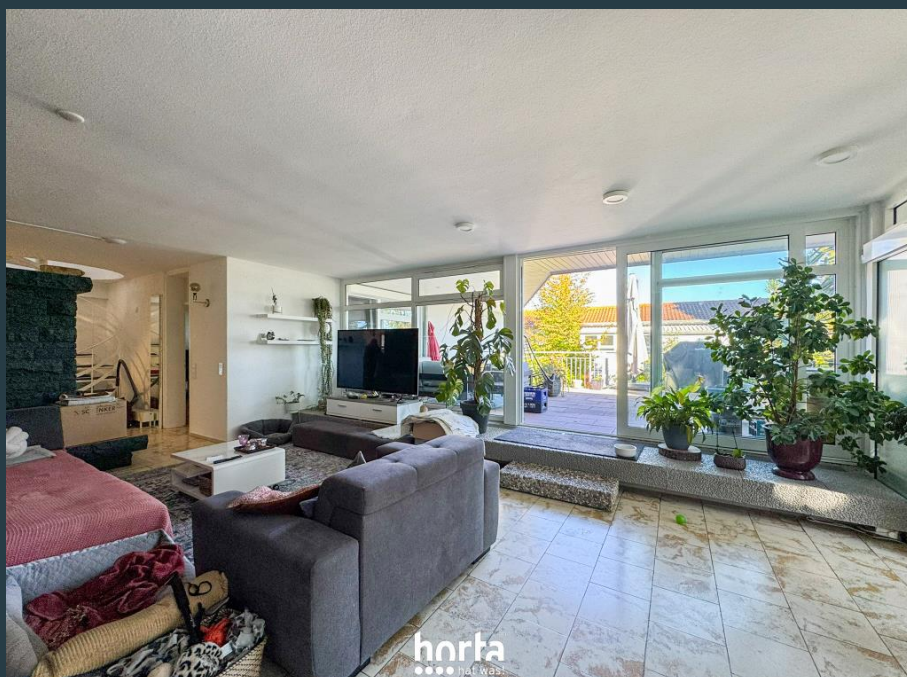
Wohnen/Essen EG



Küche

BILDANSICHTEN

Schlafen EG



Zugang Terrasse EG

BILDANSICHTEN



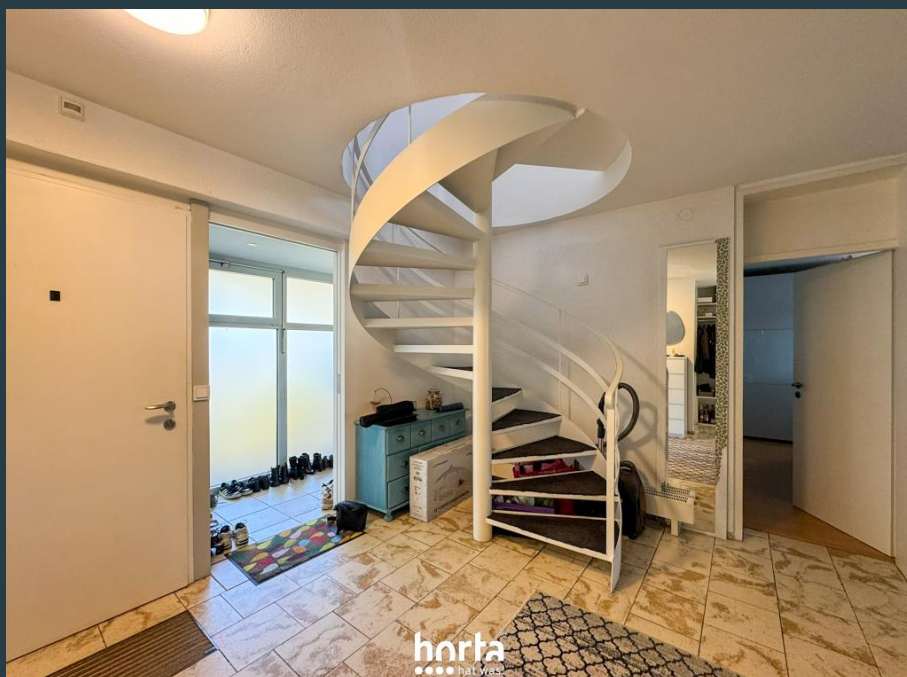
Terrasse EG Ans. I



Terrasse EG Ans. II

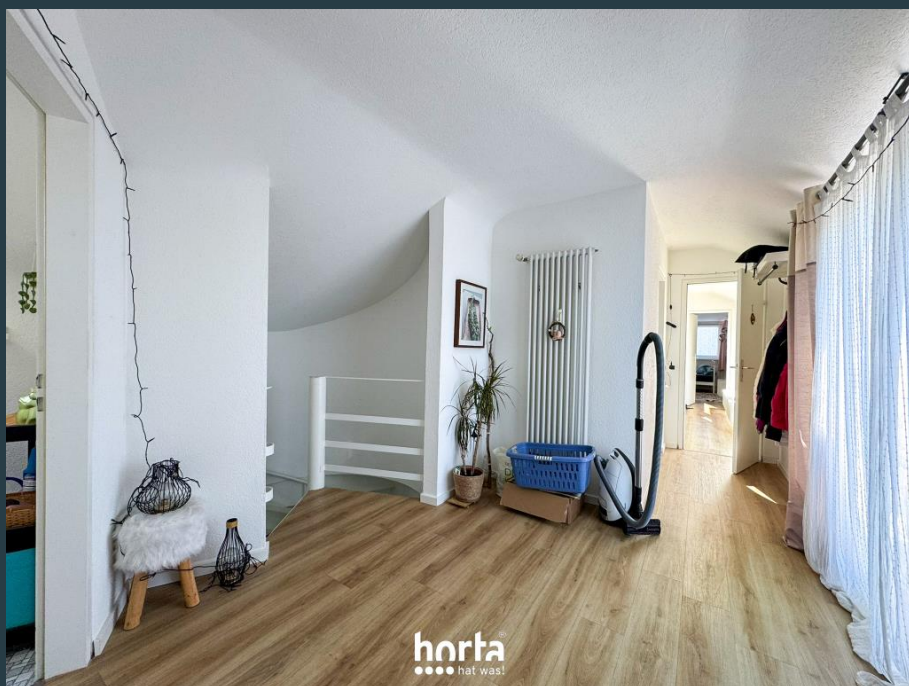
BILDANSICHTEN

Terrasse EG Ans. III



Aufgang DG

BILDANSICHTEN

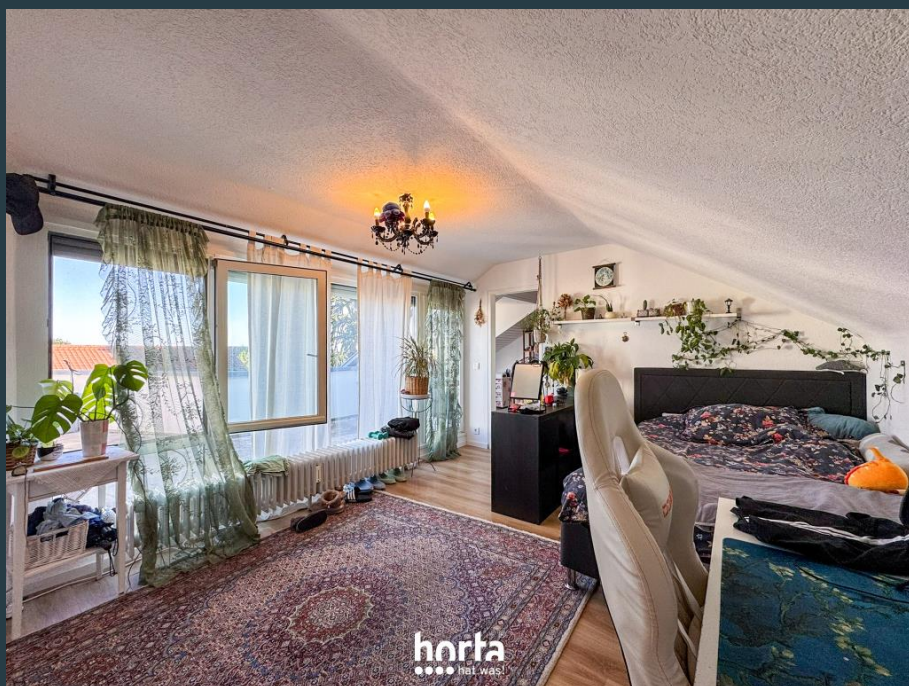


Flur DG

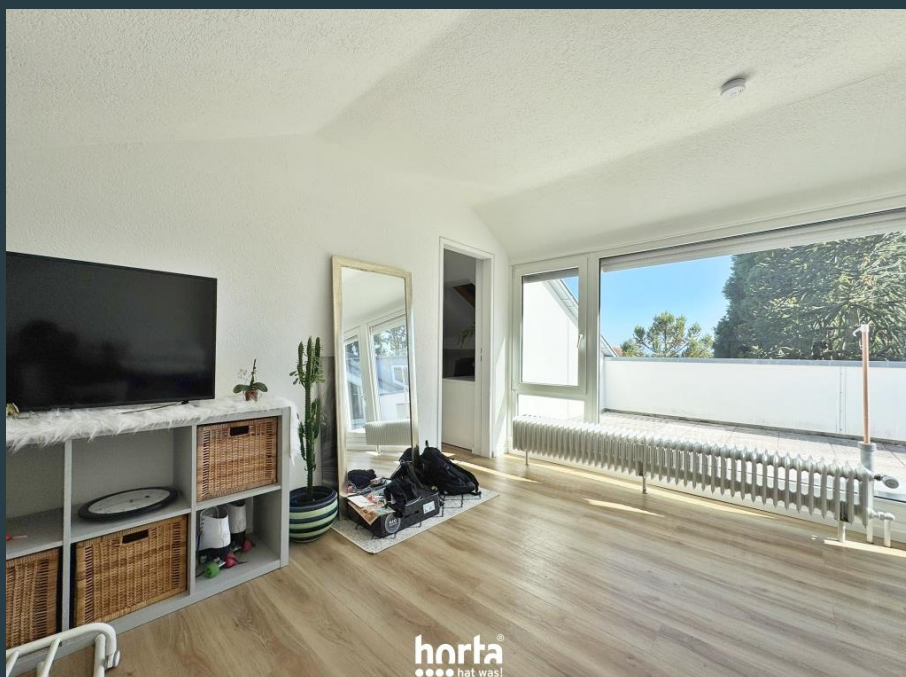


Zimmer DG

BILDANSICHTEN



Schlafen DG



Zimmer DG

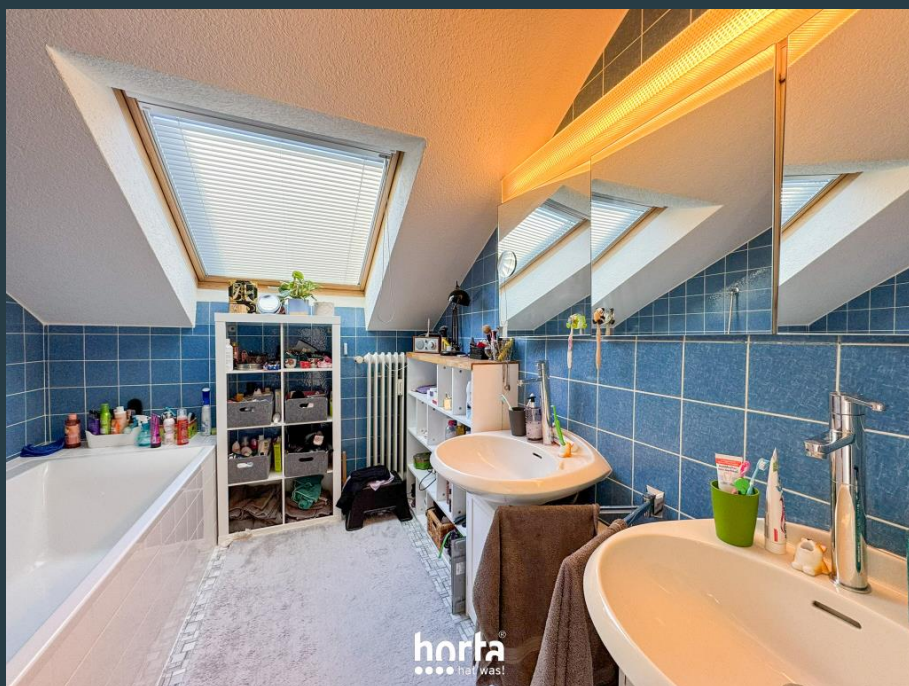
BILDANSICHTEN

Zimmer DG Ans. I

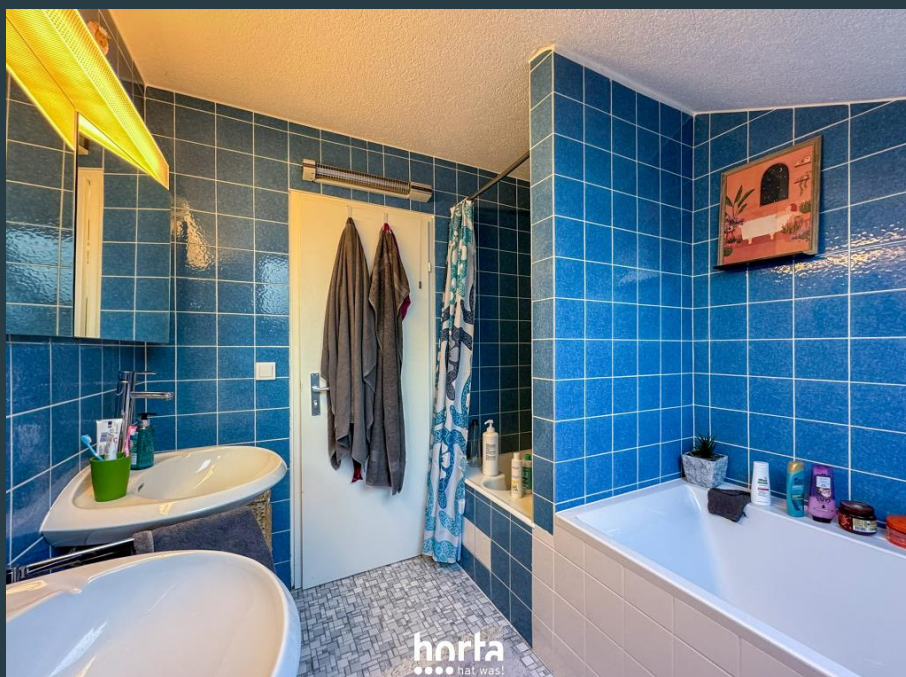


Zimmer DG Ans. II

BILDANSICHTEN



Bad DG Ans. I



Bad DG Ans. II

BILDANSICHTEN

Separates-WC DG



Aussicht Dachterasse

BILDANSICHTEN



Aussicht Dachterrasse

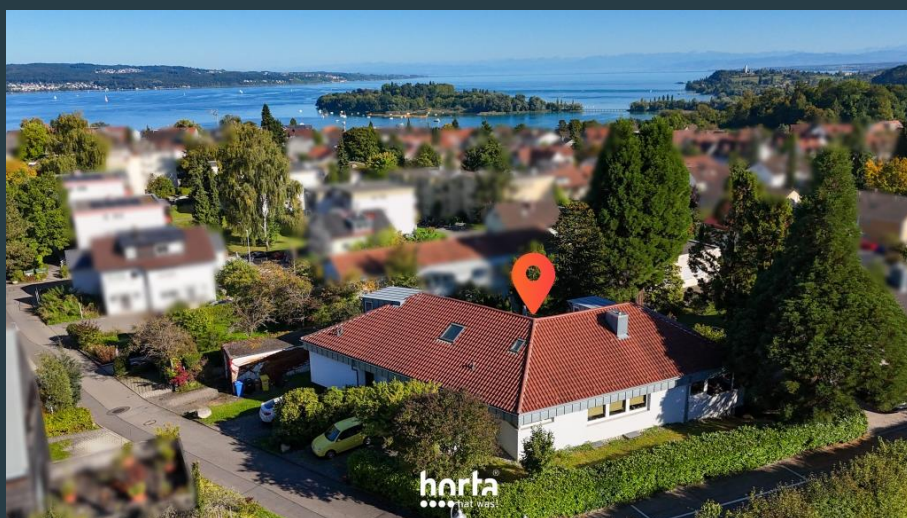


Terrasse DG Ans. I

BILDANSICHTEN



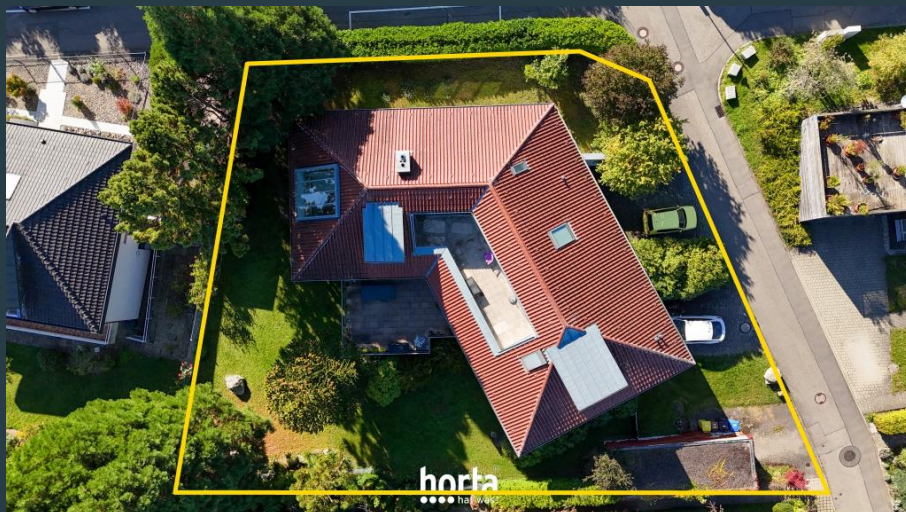
Terrasse DG Ans. II



Drohnenbild

BILDANSICHTEN

Grundstück



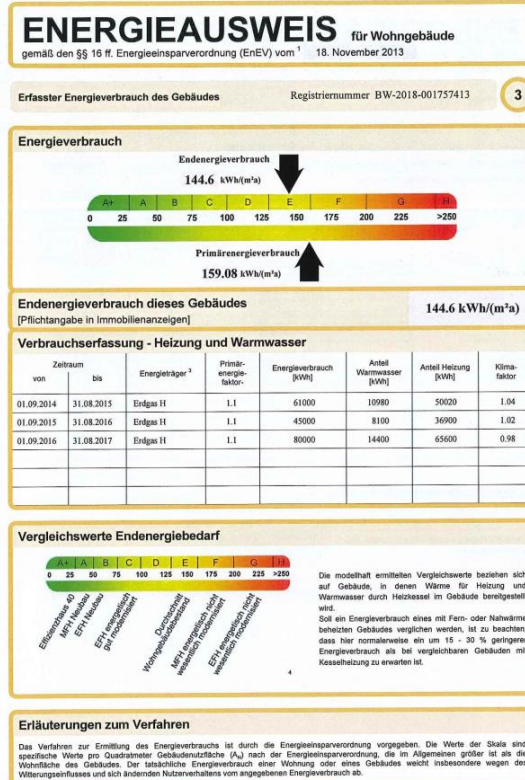
Garten

ENERGIEAUSWEIS

78465 Konstanz

Der Verbrauchsausweis orientiert sich an den tatsächlichen Verbrauchsdaten der Vergangenheit. Er wird aus den Daten von mindestens drei Abrechnungsperioden für alle Wohneinheiten des Gebäudes ermittelt – es gibt also keinen Energieausweis für einzelne Wohnungen, sondern nur einen für das ganze Haus.

Heizungsart Gas-Zentralheizung
Energieträger Gas
Energieausweistyp Verbrauchsausweis
Energiekennwert 144,60 kWh (m²*a)
Energieeffizienzklasse E



SONSTIGES

78465 Konstanz

Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse, sowie Telefonnummer bearbeitet werden können. Um eine schnellstmögliche Bearbeitung Ihrer Anfrage zu gewährleisten, würden wir Sie bitten, sich auf unserer Webseite www.horta.de zu bewerben. Wir weisen darauf hin, dass bei Abschluss eines Mietvertrages die Vertragsbeteiligten auf die Ausübung einer ordentlichen Kündigung für den Zeitraum von 3 Jahren verzichten.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Geltungsbereich

Diese nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie sein als auch der Käufer sowie der Vermieter als auch der Mieter, der unter Berücksichtigung der Regelungen des Bestellerprinzips Wohnungssuchender genannt wird.

Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag gemeint.

Soweit Individualvereinbarungen oder einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich.

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit bzw. Aufnahme der Verhandlungen mit dem Verkäufer/ Vermieter aufgrund des beiliegenden Angebotes kommt der Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten/ Mietinteressenten zu den nachfolgenden Bestimmungen zustande.

Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z.B. Internet, Zeitung), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen kommt der Maklervertrag mündlich und konkludent zustande.

Im Falle eines Mietobjektes ist, wenn ein Provisionsanspruch gegenüber einem Wohnungssuchenden entstehen soll ein Suchauftrag des Wohnungssuchenden für das Zustandekommen eines Maklervertrages in Textform erforderlich. Ein konkludenter Abschluss eines Maklervertrages zwischen einem Wohnungssuchenden und einem Makler ist nicht möglich.

Der Maklervertrag zwischen einem Vermieter und einem Makler kommt mit Erteilung des Auftrages durch den Vermieter und Annahme durch den Makler zustande. Sollte ein schriftlicher Maklervertrag oder Betreuungsvertrag geschlossen oder sollten Individualvereinbarungen getroffen worden sein, so haben die darin genannten Vereinbarungen Vorrang vor diesen AGB.

Expose Haftung

Die beiliegende Objektbeschreibung wurde aufgrund von Angaben des Verkäufers erstellt. Da wir nicht alle Objektangaben selbst ermitteln, können wir hierfür auch keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass optimierte Grundrisse nicht zwingend maßstabsgetreu sind. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen teilweise nur der Visualisierung. Verbindliche Angaben sind immer und ausschließlich den genehmigten Originalzeichnungen, Plänen oder Baubeschreibungen zu entnehmen.

Beratungshaftung

Mit diesen AGBs akzeptieren Sie, dass wir weder eine steuerliche noch eine rechtliche Beratung durchführen. Sollten Sie Aussagen von uns diesbezüglich vernehmen, ist dies maximal nur als unverbindlicher Hinweis zu verstehen und bei Relevanz immer von einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zu prüfen.

Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

Doppeltätigkeit des Maklers.

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden. Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mietinteressenten provisionspflichtig tätig sein.

Ersatzgeschäft, Folgegeschäft

Sollte anstelle des ursprünglich angestrebten Geschäftes ein anderer Hauptvertrag über ein anderes Objekt zwischen dem Auftraggeber des Maklers und dem Kunden des Maklers oder ein Zuschlag im Wege der Zwangsversteigerung zu Stande kommen, so ist der Kunde dennoch gegenüber dem Makler zur Zahlung der Provision verpflichtet. Gleiches gilt, wenn im Zuge des Kontaktes mit dem Auftraggeber des Maklers und dem Maklerkunden innerhalb von 12 Monaten weitere Objekte des Auftraggebers bekannt werden und der Maklerkunde eines oder mehrerer dieser Objekte erwirbt, mietet oder pachtet. Sollte eine Provision mit dem Auftraggeber vereinbart worden sein, so ist dieser in diesem Falle ebenso verpflichtet, die Provision an den Makler zu bezahlen.

Des Weiteren gilt diese Regelung, wenn anstatt des Kaufvertrages ein Miet - oder Pachtvertrag zu Stande kommt oder umgekehrt.

Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Expose genannte Provisionssatz.

Sollte in einem schriftlichen Maklervertrag eine andere Vergütung vereinbart sein, so gilt diese als vereinbart. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag zu Stande kommt. Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss des Hauptvertrages (Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag).

Mit rechtswirksamen Abschluss eines Kaufvertrages entsteht der Honoraranspruch des Maklers. Dieser beträgt bei Immobilien 3,57% der Kaufpreissumme (3% zzgl. der gesetzl. Mehrwertsteuer), soweit nicht das umseitige Angebot einen anderen Provisionssatz ausweist. Bei einem Mietvertrag für Gewerbe berechnen wir bis zu 4 Monatsmieten kalt zzgl. der gesetzl. Mehrwertsteuer. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Auftraggeber den erhaltenen Nachweis an einen Dritten weitergibt und dieser den Kaufvertrag abschließt. Die Honorarforderung wird mit Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Pauschaler Aufwendungsersatz

Dem Makler steht ein pauschaler Aufwendungsersatz in Höhe von 10% der vorgesehenen Gesamtprovision zzgl. Mehrwertsteuer zu, wenn der Auftraggeber trotz vorangegangener Unterlassungsaufforderung weiterhin so schwerwiegend gegen den Vertrag verstößt, dass dem Makler objektiv die Zusammenarbeit nicht mehr zugemutet werden kann. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden. In diesem Falle ist der pauschale Aufwendungsersatz auf 25 € begrenzt.

Vertragsstrafe bei Nichtabschluss des Hauptvertrages

Vermittelt der Makler nachweislich einen vertragsbereiten Interessenten und schließt der Auftraggeber mit diesem keinen Hauptvertrag ab, so hat der Auftraggeber dem Makler eine Pauschale von 10% der vereinbarten Provision zu bezahlen. Dies gilt nicht beim Auftrag eines Wohnungssuchenden.

Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

Haftung Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

Nebenabreden, zusätzliche Vereinbarungen

Jeder der Vertragspartner kann beim anderen Vertragspartner in schriftlicher Form Änderungen des vereinbarten Leistungsumfangs beantragen. Nach Erhalt eines Änderungsantrags wird der Empfänger prüfen, ob und zu welchen Bedingungen die Änderung durchführbar ist und dem Antragsteller die Zustimmung bzw. Ablehnung unverzüglich schriftlich mitteilen und gegebenenfalls begründen.

Der Makler nimmt keine Zahlungen für den Verkäufer in Empfang. Erfüllungsort für die gegenseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Sitz des Maklers.

Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die nichtige oder undurchführbare Bestimmung soll in diesem Fall durch eine Bestimmung ersetzt werden die dem ursprünglich beabsichtigten wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck am nächsten kommt, soweit die Grundsätze von Treu und Glauben dem nicht entgegenstehen. Dasselbe gilt für eine ergänzungsbedürftige Lücke.

Gerichtstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers (78464 Konstanz) vereinbart.

Stand: 03/2023

IHRE ANSPRECHPARTNER



Lesly Lim
 Backoffice Vermietung



Lukas Mittag
 Leitung Vermietung



David Otero
 Frontoffice Vermietung



Anja Koenen
 Vermietungsmarketing

horta Immobilien GmbH & Co. KG
 Mainaustraße 32 · 78464 Konstanz
 Geschäftsführer: Carlos Horta

T +49 7531 942 199 0
F +49 7531 942 189 9
E vermieten@horta.de

Amtsgericht Freiburg
 HRA 702202
 USt-IdNr. DE274660122

Persönlich haftende Gesellschafterin: horta Verwaltungs GmbH · Mainaustraße 32 · 78464 Konstanz
 Amtsgericht Freiburg · HRB 706123 · USt-IdNr. DE216360947 · Geschäftsführer: Monika & Carlos Horta



seit 1990

horta.de