



# DIE SONNE

MEHRFAMILIENHAUS IN KONSTANZ





**DIE SONNE**

MEHRFAMILIENHAUS IN KONSTANZ

**Virtuellen Rundgang ansehen**

# Die Highlights:

- › Moderne Pellet-Heizung
- › Großer Garten
- › Mehrere Stellplätze und Garage
- › Ausbaupotential im Dachgeschoss
- › Nähe zur Universität
- › Geräumige Kellerräume
- › Effiziente Fenster
- › Solar-Anlage
- › Sanierte Balkongeländer
- › Ruhige Wohngegend
- › Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten
- › Helle, geräumige Wohneinheiten
- › Fahrradstellplätze und Gartenhaus





**DIE SONNE**

MEHRFAMILIENHAUS IN KONSTANZ

**Virtuellen Rundgang ansehen**

# Das Objekt

<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Heizungen:</b>	Pelletheizung mit Solarkopplung
<b>Energieverbrauch:</b>	67-306 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	B-H
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 272,4 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 55 m <sup>2</sup>
<b>Noch ggfs. ausbaubare Fläche:</b>	ca. 60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	
<b>Wohnung UG:</b>	2,5 + Bad + Küche
<b>Wohnung EG:</b>	4 + Bad + Küche + WC
<b>Wohnung OG:</b>	4 + Bad + Küche + WC + HWR
<b>Grundstück:</b>	656 m <sup>2</sup>
<b>Parkflächen:</b>	3 Stellplätze + Garage + Müll- und Fahrradstation
<b>Verfügbar:</b>	ab sofort
<b>Aktuell alle Wohnungen vermietet</b>	

## Ihr Kaufpreis:

Der Kaufpreis der Immobilie mit Einbauküchen und etwaigem Inventar nach Vereinbarung beträgt **1.180.000 EUR** (zzgl. den üblichen Kaufnebenkosten wie 4,76% Maklercourtage inkl. Mehrwertsteuer, 5% Grunderwerbssteuer, sowie Notar- und Grundbuchkosten)

Das Objekt liegt in der Sonnenbühlstraße 73, 78464 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:

[tiggeler@immobilienambodensee.de](mailto:tiggeler@immobilienambodensee.de)





**DIE SONNE**

MEHRFAMILIENHAUS IN KONSTANZ

**Virtuellen Rundgang ansehen**





**DIE SONNE**

MEHRFAMILIENHAUS IN KONSTANZ

**Virtuellen Rundgang ansehen**

# Objekt- Beschreibung

In bevorzugter und zentraler Lage von Konstanz-Königsbau liegt unweit der Universität dieses in Massivbauweise erstellte Mehrfamilienhaus. Das aus dem Baujahr 1969 stammende Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 272,4 m<sup>2</sup>, einer weiteren Nutzfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>, eine noch im Dachgeschoss ausbaubare Fläche über ca. 60 m<sup>2</sup> und eine pflegeleichte Grundstücksfläche von ca. 656 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zu Spazierwegen in Richtung des Hockgraben.

Große Fensterflächen nach Süd und Nord lassen viel Licht und Helligkeit in die Räumlichkeiten. Der offene Eingangsbereich verbindet den Keller mit dem Treppenhaus. Bestehend aus aktuell 3 vermieteten Wohnungen bietet sich im Dachgeschoss weiteres Ausbaupotential für eine vierte Wohnung. Im Untergeschoss findet sich eine 2,5 Zimmer Wohnung in den darüber liegenden Stockwerken je eine 4 Zimmer Wohnung mit Balkon. Die Balkongeländer wurden 2020 mit Sicherheitsglas erneuert. Die Balkonfliesen wurden ebenfalls im selben Jahr erneuert durch eine ortsansässige Fachfirma, genauso wie die gesamten Regenfallrohre. Isolierte und Schallschutzfenster wurden 2015/2016 neu verbaut. Die Pelletheizung wurde im Jahr 2008 eingebaut und 2009, zur Steigerung der Effizienz, durch eine Solaranlage erweitert.

**Wir freuen uns auf Sie!**

**Rechtlich:**

*Die Objektbeschreibung wurde mit Hilfe und nach Angaben der Eigentümer erstellt. Für eventuelle Abweichungen übernehmen Eigentümer erstellt. Für eventuelle Abweichungen übernehmen wir keine Haftung.*



**Sofort  
Verfügbar!**



**DIE SONNE**

MEHRFAMILIENHAUS IN KONSTANZ

**Virtuellen Rundgang ansehen**

## Die Wohnungen sind wie folgt vermietet:

### OG 2

Teilbuchungen	Betrag
Stellplatz	30,00 €
Heizkostenvorauszahlung	200,00 €
Nebenkostenvorauszahlung	160,00 €
Kaltmiete	1.060,00 €

### OG 1

Teilbuchungen	Betrag
Garage	60,00 €
Heizkostenvorauszahlung	200,00 €
Nebenkostenvorauszahlung	180,00 €
Kaltmiete	950,00 €

### ELW

Teilbuchungen	Betrag
Stellplatz	30,00 €
Heizkostenvorauszahlung	80,00 €
Nebenkostenvorauszahlung	120,00 €
Kaltmiete	370,00 €

Das noch ausbaubare Dachgeschoss wäre ortsüblich je nach Zustand mit 12,5-15 €/ m<sup>2</sup> vermietbar.





**DIE SONNE**

MEHRFAMILIENHAUS IN KONSTANZ

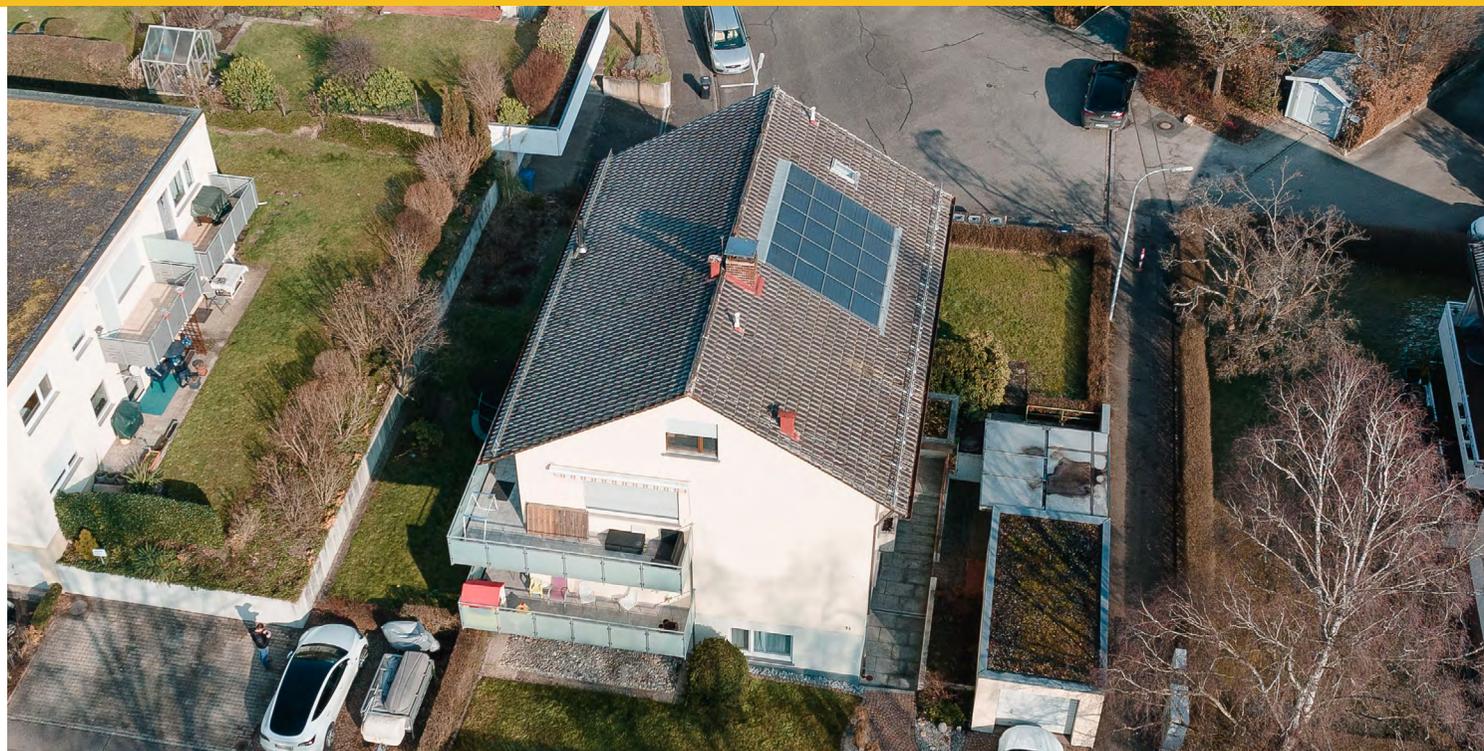
**Virtuellen Rundgang ansehen**

## Nähe zum See

Sowohl die dank der 30er Zone schonend befahrene Straße, als auch die Distanz zur Nachbarschaft ermöglicht den Bewohnern ein ruhiges und geschütztes Wohnumfeld, welches gerade für Familien einen hohen Stellenwert hat. Dank nahen Versorgungsmöglichkeiten und einer schnellen Verbindung in die Konstanzer Altstadt oder die Schweiz ist eine Wohnung in dieser Lage sehr gut vermietbar. Durch Anpassungen bei der Miete können mittelfristig Renditen von 3-4% erzielt werden, was für die Lage in Konstanz und die bereits getätigten Sanierungsmaßnahmen ein lukratives Investment darstellt.

Wenn dieses Haus mit seiner Nähe zum See und dem guten Zustand für Sie als Eigenheim oder Kapitalanlage in Frage kommt wenden Sie sich gern jederzeit an uns.

**Wir freuen uns auf Sie!**



**RUHIGE  
WOHNLAGE**



**DIE SONNE**

MEHRFAMILIENHAUS IN KONSTANZ

**Virtuellen Rundgang ansehen**

# Grundriss Erdgeschoss

- Technikraum / Heizung,
- Waschküche,
- Kellerraum,
- Eingang / Flur,
- Flur,
- Bad,
- Abstellkammer,
- Küche,
- Wohnzimmer,
- Schlafzimmer,
- Garage





**DIE SONNE**

MEHRFAMILIENHAUS IN KONSTANZ

**Virtuellen Rundgang ansehen**

# Grundriss

## 1. Obergeschoss

- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- Kinderzimmer
- Flur
- Garderobe
- Wohnzimmer
- Küche
- WC
- Balkon





**DIE SONNE**

MEHRFAMILIENHAUS IN KONSTANZ

**Virtuellen Rundgang ansehen**

# Grundriss

## 2. Obergeschoss

- Gästezimmer
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- Flur
- Garderobe
- Flur
- WC
- Wohnzimmer
- Küche
- WC
- Balkon





**DIE SONNE**

MEHRFAMILIENHAUS IN KONSTANZ

**Virtuellen Rundgang ansehen**

# Grundriss Dachgeschoss

- Speicher
- Ausbaubarer Raum

## Raumaufteilung

Die detaillierte Raumaufteilung bitten wir Sie aus den Bildern, dem virtuellen Rundgang und dem Grundriss zu entnehmen.

Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung dieser Immobilie zur Verfügung.



**360°**  
Virtuellen  
Rundgang  
erleben!





**DIE SONNE**

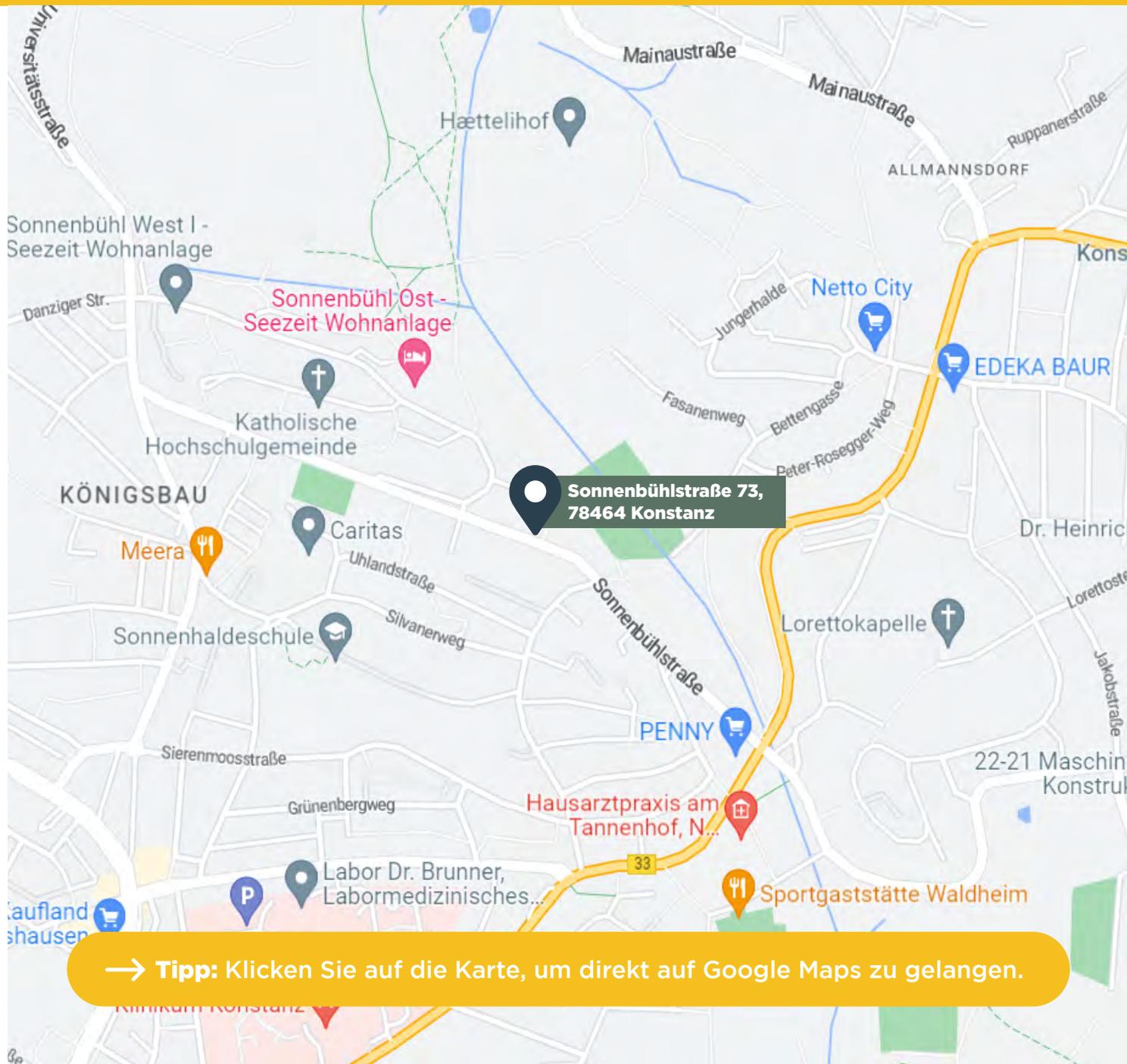
MEHRFAMILIENHAUS IN KONSTANZ

**Virtuellen Rundgang ansehen**

# Lage & Infrastruktur

Konstanz ist eine Eliteuniversitätsstadt mit etwa 85.000 Einwohnern und grenzt direkt an die Schweizer Nachbarstadt Kreuzlingen. Konstanz ist die größte Stadt am Bodensee. Dadurch ist ein äußerst großes Einzugsgebiet mit hervorragender Infrastruktur gegeben. In die Schweiz sind es nur ca. 20 Minuten, nach Österreich ca. 55 oder Lichtenstein ca. 85 mit dem Fahrzeug. Der Flughafen Zürich auf der Schweizer Seite oder der Flughafen in Friedrichshafen auf deutscher Seite sind je in etwa 60 Autominuten zu erreichen, auch dank dem nahen Zugang zur Fähre.

Das hier zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus liegt in zentraler Lage, nur kurze Zeit vom See und der umgebenden Infrastruktur entfernt. Zur Uni benötigt man mit dem Fahrrad ca. 10 Minuten, die Konstanzer Altstadt mit seinen wunderbaren Weinkneipen und Restaurants ist problemlos mit dem Bus in 15 Minuten zu erreichen. Die Busse fahren im Viertel-Stundentakt. Von Ihrer Immobilie in Konstanz - Königsbau zum nächsten Lebensmitteldiscounter sind es ebenfalls nur wenige Schritte. Die Fähre Richtung Meersburg ist auch in weniger als 10 Minuten zu erreichen. Ärzte, Apotheken, Bäcker, und Banken befinden sich ebenfalls in sehr kurzer Distanz zu Ihrem neuen Objekt.



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



**DIE SONNE**

MEHRFAMILIENHAUS IN KONSTANZ

**Virtuellen Rundgang ansehen**

# Kontaktieren Sie uns

Von Hirsch GmbH

**Immobilien am Bodensee**

Feldstr. 13a,

DE - 78345 Moos

Von Hirsch GmbH

**Ansprechpartner:** Lucca Tiggeler,  
Immobilienvertrieb

**Mobil:** +49 (0)157 38 80 29 18

**Telefon:** +49 (0) 7732 – 9436873

tiggeler@vonhirschimmobilien.de

www.immobilienam bodensee.de



**VON HIRSCH**  
IMMOBILIEN AM BODENSEE





**DIE SONNE**  
MEHRFAMILIENHAUS IN KONSTANZ