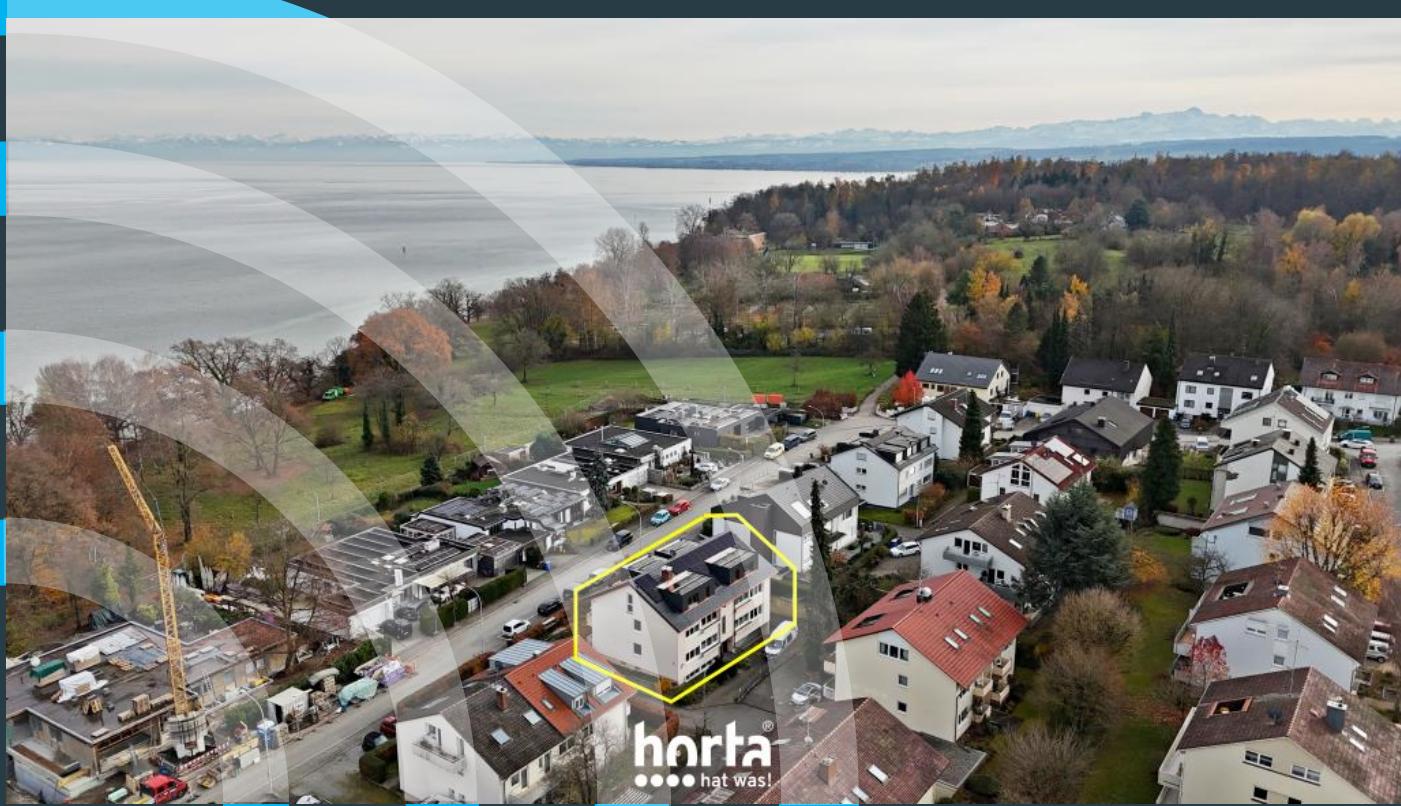


# Attraktive Dachgeschoßwohnung mit Balkon und Seesicht!

Sanierte 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in KN-Staad

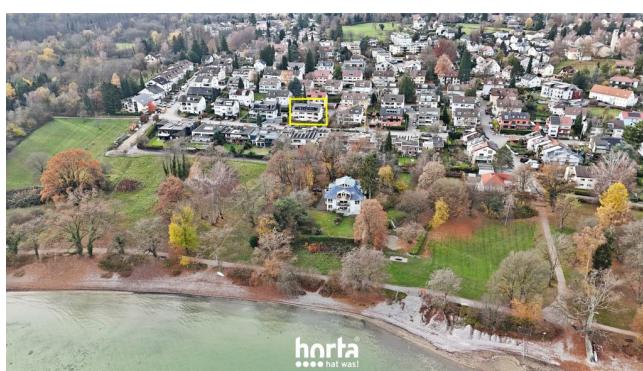
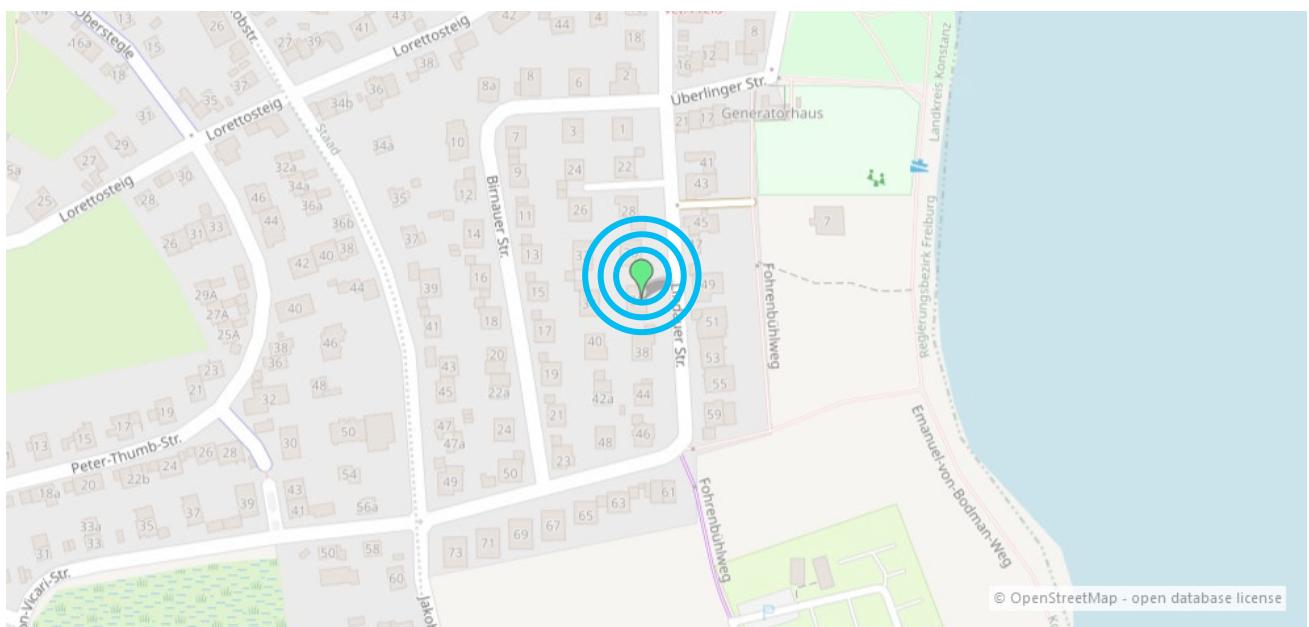


## OBJEKTDATEN

Stadtteil	78464 Konstanz
Immobilienart	Wohnungen
Typ	2-Zimmer-Wohnung
Baujahr	1970
Zimmeranzahl	2
Wohnfläche ca.	65 m <sup>2</sup>
Stellplatzart	nicht vorhanden
Mietpreis	1.290,00 €
Nebenkosten	120,00 €
Mietkaution	3.870,00 €
Mietbeginn	01.02.2026 oder nach Vereinbarung!
Energieausweis	vorhanden
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	125,20 kWh/m <sup>2</sup> a
Effizienzklasse	D
Energieträger	Öl

# LAGE

78464 Konstanz



## Lagebeschreibung

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, beliebten Wohngegend im Stadtteil Staad, nur wenige Minuten vom Konstanzer Stadtzentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Die Umgebung besticht durch grüne Flächen, eine angenehme Nachbarschaft und kurze Wege zum Bodensee. Hier verbinden sich ruhiges Wohnen und urbane Nähe.

Der Standort überzeugt zudem durch seine Nähe zum Bodensee und zur historischen Altstadt von Konstanz, die mit ihrem vielfältigen Angebot an Kultur, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten zum Entspannen und Genießen einlädt.

# OBJEKTBESCHREIBUNG

## Attraktive Dachgeschosswohnung mit Balkon und Seesicht!

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und wurde 2025 umfassend saniert. Sie präsentiert sich in einem modernen, zeitgemäßen Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumauflistung.

Das helle Tageslichtbad ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine ebenerdige Dusche sowie WC. Eine neue Einbauküche mit allen notwendigen Elektrogeräten wird bis zum Einzug eingebaut sein. Sie fügt sich harmonisch in das moderne Gesamtbild der Wohnung ein.

Ein Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen ein. Durch die Dachgeschosslage entsteht eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine frisch sanierte, gemütliche Wohnung in attraktiver Lage suchen.

### Objektbild



<b>Objektzustand</b>	sanierter
<b>Mietbeginn ab</b>	01.02.2026 oder nach Vereinbarung!
<b>Zimmeranzahl</b>	2
<b>Kellerabteil</b>	Nein
<b>Aufzug</b>	Nein
<b>Barrierefrei</b>	Nein

# AUSSTATTUNG

## Attraktive Dachgeschoßwohnung mit Balkon und Seesicht!

In den Wohnräumen ist Parkettboden verlegt, der für eine warme und wohnliche Atmosphäre sorgt. Das Badezimmer ist mit zeitlosen Fliesen ausgestattet. Das moderne Tageslichtbad verfügt über eine ebenerdige Dusche, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die Einbauküche ist ebenfalls neu und mit allen gängigen Elektrogeräten

ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung über eine Öl-Zentralheizung mit Heizkörpern. Ein Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Verweilen im Freien ein.



<b>Heizung</b>	Handtuchheizkörper Heizkörper
<b>Bodenbelag Wohnen</b>	Parkett
<b>Bodenbelag Küche</b>	Parkett
<b>Bodenbelag Bad</b>	Fliesen
<b>Bodenbelag Schlafen</b>	Parkett
<b>Bodenbelag Flur</b>	Parkett
<b>Badezimmer</b>	Dusche Handtuchheizkörper Tageslichtbad
<b>Waschmaschinenanschluss</b>	Bad
<b>Abstellraum</b>	Ja
<b>Barrierefrei</b>	Nein

# GRUNDRISS

## Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und dient lediglich zur Orientierung.  
Die Firma horta Immobilien GmbH & Co. KG übernimmt keine Haftung.



# BILDANSICHTEN

78464 Konstanz



Wohn-/Esszimmer Ans. I



Wohn-/Esszimmer Ans. II

# BILDANSICHTEN

Schlafzimmer Ans. I



**horta**<sup>®</sup>  
●●● hat was!

Schlafzimmer Ans. II



**horta**<sup>®</sup>  
●●● hat was!

## BILDANSICHTEN



Badezimmer Ans. I



Badezimmer Ans. II

# BILDANSICHTEN

Balkon



**horta**<sup>®</sup>  
● ● ● ● hat was!

Balkonaussicht



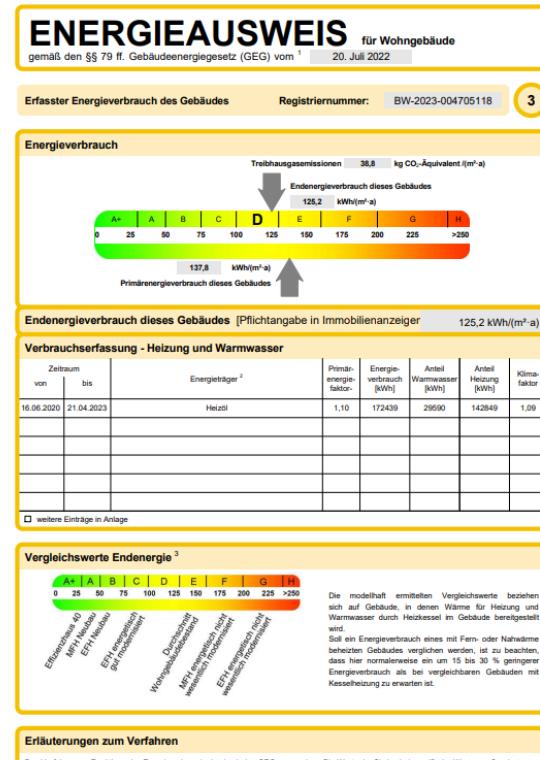
**horta**<sup>®</sup>  
● ● ● ● hat was!

# ENERGIEAUSWEIS

78464 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	Öl
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiekennwert (inkl. Warmwasser)	125,20 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	D



# SONSTIGES

## 78464 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. 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 Individualvereinabrungen 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



**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](mailto: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