

# EXPOSÉ



## Attraktive 4-Zimmerwohnung in Konstanz (Stadtteil Allmannsdorf))



Preis: 568.000 €  
Wohnfläche ca.: 100,54 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4  
Wohnungstyp: Etagenwohnung  
Provision: 3,57% inkl. 19%  
Mehrwertsteuer auf  
den Kaufpreis



Objektbeschreibung:

**\*\*Attraktive 4-Zimmerwohnung in Konstanz  
(Stadtteil Allmannsdorf)\*\***

Willkommen zu Ihrer potenziell neuen Traumwohnung in Konstanz-Allmannsdorf! Diese Eigentumswohnung bietet Ihnen auf großzügigen 100,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit wunderschöner Gartengestaltung. Die Wohnung hat eine ideale Ost-Westausrichtung, was atemberaubende Sonnenuntergänge auf dem Westbalkon verspricht.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie genügend Raum für Privatsphäre bieten. Das Badezimmer ist mit einer entspannenden Badewanne ausgestattet – perfekt, um nach einem langen Tag abzuschalten und zu entspannen. Ein großes Fenster sorgt dabei für angenehmes Tageslicht und gute Belüftung, sodass Ihr Badezimmer stets frisch und einladend bleibt. Zusätzlich gibt es ein praktisches Gäste-WC, das den Komfort dieser Wohnung weiter erhöht.

Das geräumige Wohnzimmer bietet Raum für Ihre individuellen Einrichtungsvorstellungen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der Ihnen einen atemberaubenden Fernblick bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein Abstellraum bietet zudem ausreichend Stauraum für Ihre Utensilien. Ein weiteres charmantes Detail ist der kleine Balkon, welcher von der Küche zugänglich ist, und als kleine Speisekammer genutzt werden kann.

Zu den besonderen Highlights dieser Wohnung gehört zweifellos der Aufzug, der Ihnen den Alltag erleichtert. Die gut durchdachte Ausstattung umfasst Bodenbeläge aus Fliesen und Parkett. Während Fliesen besonders pflegeleicht und langlebig sind, verleihen Parkettböden Ihren Räumen eine warme und gemütliche Atmosphäre. Die Zentralheizung mit Radiatoren sorgt zudem für wohlige Wärme an kalten Tagen, während die Gasheizung effizient und umweltfreundlich arbeitet.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls hervorragend. In der Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten. Ideale Voraussetzungen für eine komfortable Lebensweise. Das ruhige Wohngebiet am Stadtrand von Konstanz bietet zudem die perfekte Kombination aus städtischer Anbindung und naturnaher Umgebung.

Der nahegelegene Wald lädt zu erholsamen Spaziergängen ein, während die verschiedenen Einrichtungen der Wohnanlage Ihren Alltag bereichern.

Konstanz selbst besticht durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten gibt es auch hervorragende Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sowie diverse Freizeitaktivitäten wie Wander- und Radwege oder kulturelle Veranstaltungen. Hier können Sie sowohl Ruhe als auch das städtische Leben in vollen Zügen genießen.

Zögern Sie nicht länger – diese attraktive 4-Zimmerwohnung in Konstanz-Allmannsdorf könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

**Ausstattung:**

Die Wohnung sollte nach den Vorstellungen des neuen Eigentümers renoviert werden.

- ca. 100,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Viertes Obergeschoss mit Fernblick
- Baujahr 1983
- In den Wohnräumen und im Flur wurde ein Parkettboden verlegt.
- Badezimmer, Gäste-WC, und Küche sind gefliest
- Holz-Fenster mit Doppelverglasung und Rollläden
- Einbauküche (Waschmaschinenanschluss)
- Gas-Zentralheizung

**Lage:**

Die angebotene 4 Zimmer-Eigentumswohnung liegt im Stadtteil Allmannsdorf und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Universität Konstanz. Öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

**Sonstiges:**

Hausgeld: Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit monatlich Euro 396.-  
Der Wohnung ist ein großer, trockener Keller im UG zugeordnet.  
Den Bewohnern steht im Keller ein Wäschetrockenraum und ein Fahrradkeller zur Verfügung  
Die zugehörige Garage wird zum Preis von zzgl. 22.000.- € mit veräußert.

**Maus**  **Werner**  
Immobilien GmbH

Ansprechpartner:  
Immobilien GmbH Maus & Werner  
Wollmatinger Straße 59  
78467 Konstanz  
Tel.: 07531 939499  
E-Mail: [info@seeimmobilien.com](mailto:info@seeimmobilien.com)

- Provision: Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.
- Anmerkung: Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.
- AGB: Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.

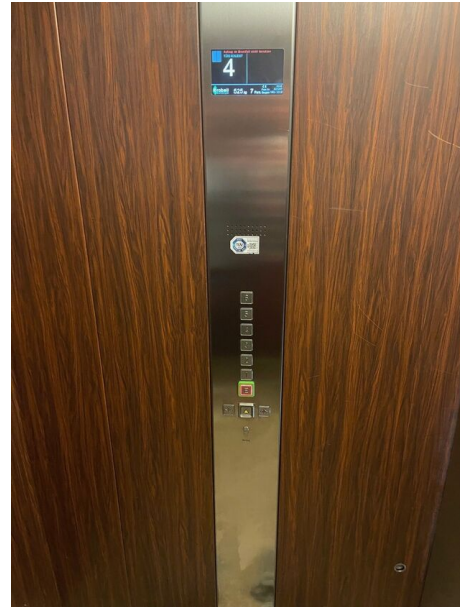


# Maus & Werner

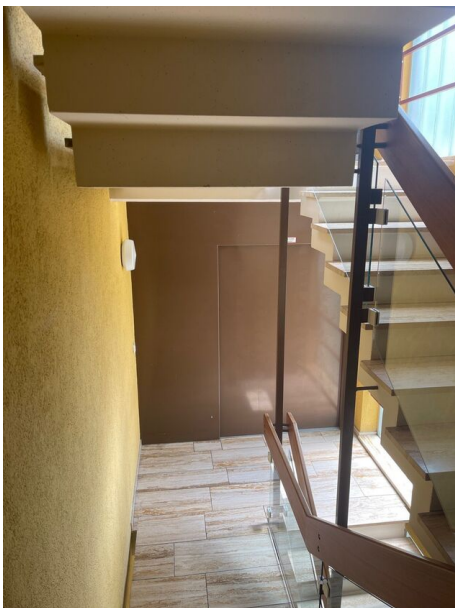
Immobilien GmbH



Hauseingang



Aufzug



Gepflegtes Treppenhaus



Eingangsbereich mit Zugang zum Abstellraum



Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon



Essbereich vor der Küche



Essbereich vor der Küche Bild 2



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1 weitere Ansicht



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 2 oder. Büro



Badezimmer mit dem Charme der 80. iger





Badezimmer mit Badewanne und WC 2



Separates WC



Blick vom Balkon auf die gepflegte Außenanlage



Blick vom Balkon in Richtung Universität



# Maus & Werner

Immobilien GmbH



Blick vom Balkon



Trockenraum im Keller



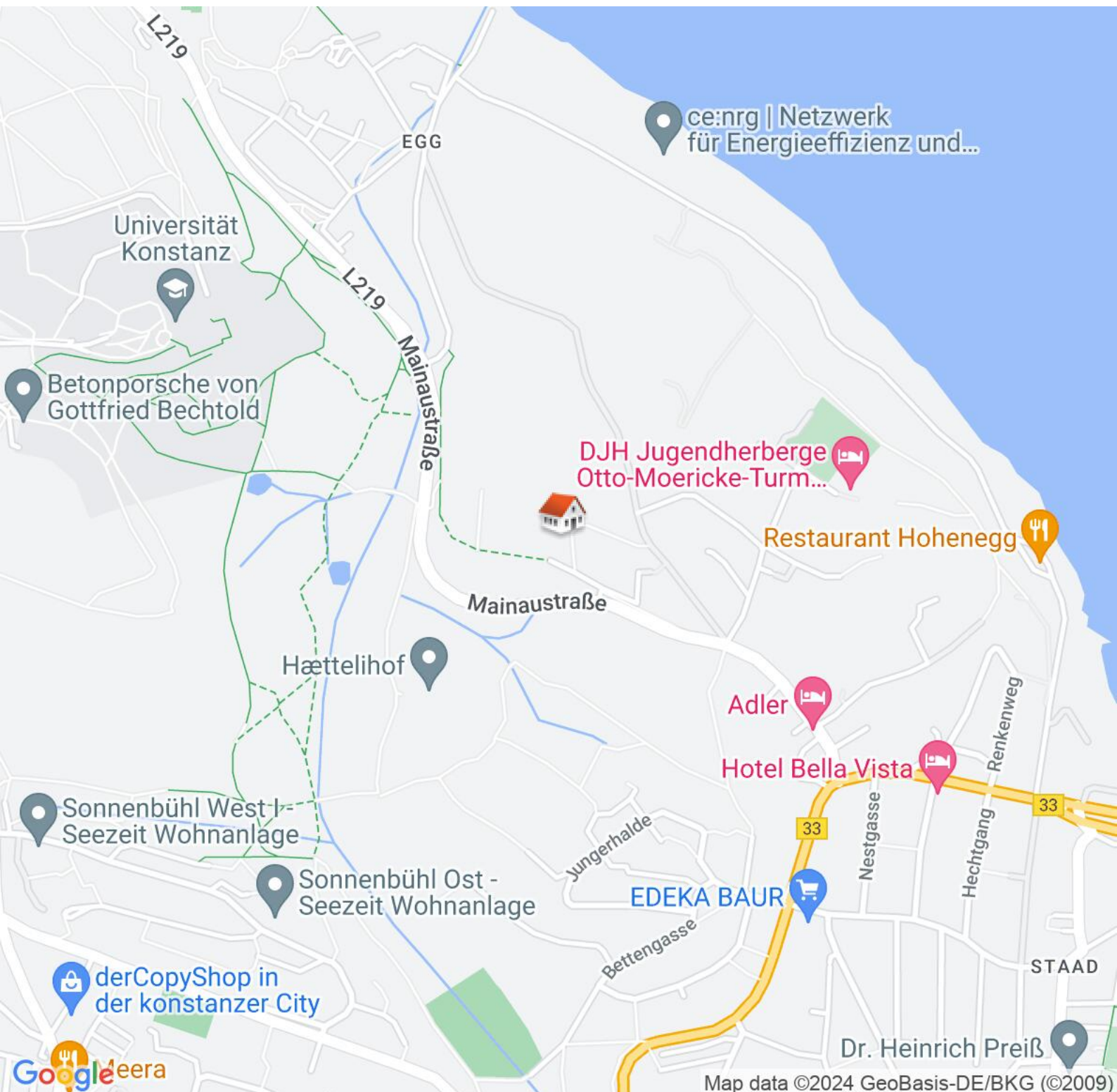
Trockenraum mit Fenster



Zugehörige Garagen



Garage zur Wohnung







### Wohnung Nr. 37

Flur/Eingangsbereich	ca. 4,00 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 7,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1,00 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 6,00 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,00 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,00 m <sup>2</sup>
Eltern	ca. 13,20 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca. 17,00 m <sup>2</sup>
Kind 2/Büro	ca. 10,60 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca. 33,00 m <sup>2</sup>
Balkon ca. 6,9 m <sup>2</sup>	ca. 3,45 m <sup>2</sup>
Küchenbalkon	ca. 1,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 103,65 m<sup>2</sup></b>
./. 3% Putz	ca. 3,11 m <sup>2</sup>

**WHG 37, gesamt Wohnfläche: 100,54 m<sup>2</sup>**



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

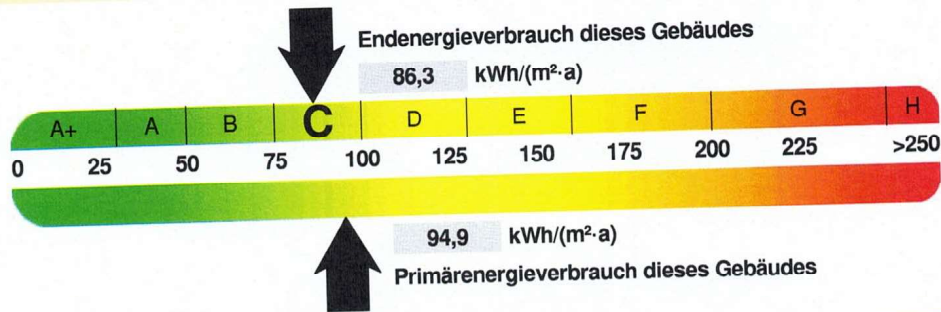
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2018-001821055

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

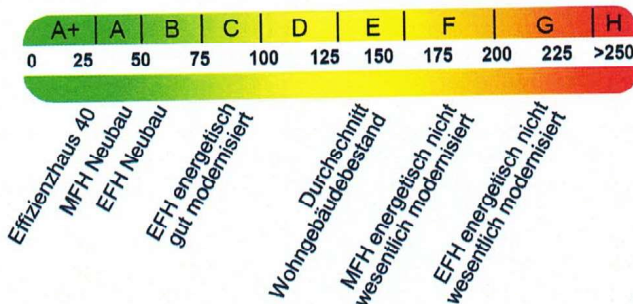
86,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	399383	86027	313357	1,05

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) 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 Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)**

### **1. Maklervertrag**

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

### **2. Angebot**

Das Angebot des Maklers versteht sich freibleibend und unverbindlich und ist nur für den Adressaten bestimmt. Jede Weitergabe des Angebotes / der Information ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Unbefugte Weitergabe löst nach der Rechtsprechung hierzu, einen Schadensersatz aus.

### **3. Doppeltätigkeit**

Der Makler ist berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages provisionspflichtig tätig zu werden.

### **4. Provision**

Mit rechtswirksamem Abschluss des Kaufvertrages entsteht der Honoraranspruch des Maklers. Diese beträgt bei Immobilien 3% der Kaufpreissumme zzgl. der gesetzl. Mehrwertsteuer, soweit nicht das umseitige Angebot einen anderen Provisionssatz ausweist. 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.

### **5. Vorkenntnis**

Ist die vom Makler nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss des Vertrages dem Empfänger bereits bekannt, erklärt er das dem Makler innerhalb einer Frist von 5 Tagen und führt den Nachweis, woher seine Kenntnis stammt. Spätere Widersprüche braucht der Makler nicht gegen sich gelten zu lassen.

### **6. Gleichwertigkeit**

Dem Abschluss eines Kaufvertrages entspricht der Erwerb des Objektes im Wege der Zwangsversteigerung, die Übertragung von realen oder ideellen Anteilen sowie der Erwerb eines anderen vergleichbaren Objektes des Verkäufers.

### **7. Beurkundung**

Wir klären alle Kriterien für den Kaufvertrag vorab einschließlich der Finanzierung / Zahlungsabwicklung und sind beim notariellen Kaufvertrag dabei.

### **8. Haftung**

Die beiliegende Objektbeschreibung wurde aufgrund von Angaben des Verkäufers erstellt. Der Makler hat diese Information soweit möglich überprüft, übernimmt aber für deren Richtigkeit keine Haftung.

### **9. Schlussbestimmungen**

Der Makler nimmt keine Zahlungen für den Verkäufer in Empfang. Erfüllungsort für die gegenseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Sitz des Maklers. Gerichtsstand ist soweit der Kaufinteressent Kaufmann ist oder keinen allgemeinen Gerichtsstand in der Bundesrepublik Deutschland hat der Sitz des Maklers. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sein, wird dadurch die Wirksamkeit der verbleibenden Vorschriften nicht berührt.