

Konstanz / Litzelstetten

PREIS AUF ANFRAGE PRIVATES SEEPARADIES – RARITÄT IN PREMIUMLAGE MIT HISTORISCHEM BADEHAUS

Número de propiedad: 25031013

Neuvorstellung



www.von-poll.com

SUPERFICIE HABITABLE: ca. 498,87 m² • HABITACIONES: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.333 m²

Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

De un vistazo

Número de propiedad	25031013
Superficie habitable	ca. 498,87 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	18
Dormitorios	9
Baños	7
Año de construcción	2014

Precio de compra	A petición
Tipo de objeto	Terreno
Comisión	Käuferprovision beträgt 1,85 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

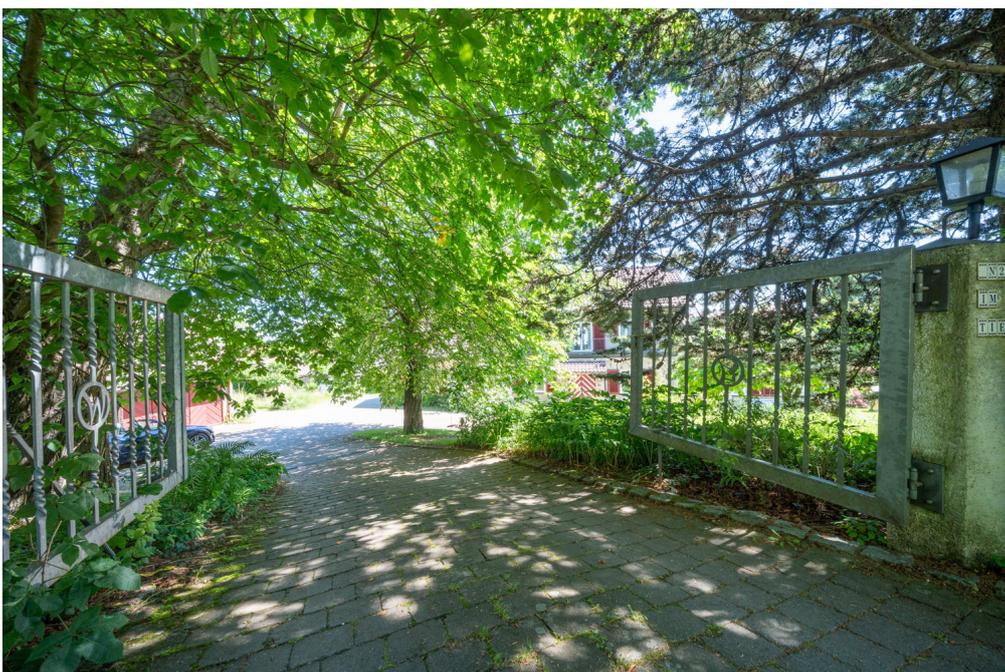
Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	50.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	05.02.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad



Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

La propiedad

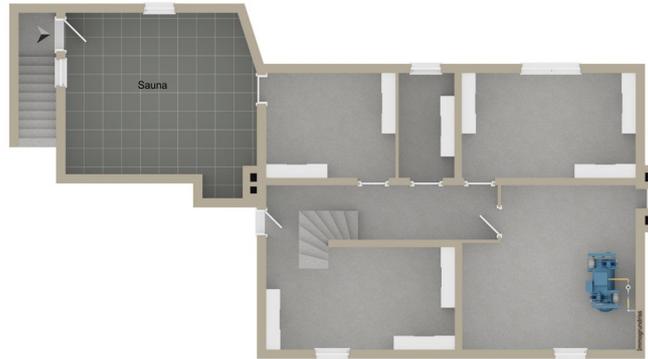


Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Una primera impresión

Tauchen Sie ein in eine Welt am Wasser – still, romantisch und voller Möglichkeiten. Willkommen an einem der zauberhaftesten Orte am Bodensee: In Litzelstetten, eingebettet zwischen Wasser und Natur, liegt dieses außergewöhnliche Anwesen mit einem ca. 5.330 m² großen Seegrundstück – ein Rückzugsort voller Geschichte, Charme und einzigartiger Lebensqualität. Das Grundstück verfügt über einen privaten Seezugang, der Ihnen ein Höchstmaß an Exklusivität und Freiheit bietet. Genießen Sie morgendliche Schwimmzüge im glasklaren Wasser, entspannte Stunden am Ufer oder romantische Sonnenaufgänge mit Blick über den Bodensee – direkt vor Ihrer Haustür. Ein liebevoll erhaltenes historisches Badehäuschen verleiht dem Anwesen eine besondere Seele. Hier trifft Nostalgie auf Natürlichkeit – ein Rückzugsort, der Erinnerungen schafft. Ob als Sommeratelier, Ruheplatz oder Ort für besondere Momente: Dieses Kleinod erzählt Geschichten und lädt zum Träumen ein. Das Grundstück beherbergt zwei charmante Wohnhäuser, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – als großzügiges Familienanwesen, Rückzugsort für mehrere Generationen oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Beide Häuser bieten Raum zur individuellen Gestaltung – mit Blick auf den See und umgeben von altem Baumbestand. Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt ca. 320m² Wohnfläche wurde 1986 erweitert und verteilt seine 12 Zimmer und 4 Badezimmer auf drei Ebenen. Von jedem Zimmer haben Sie eine fantastische Seesicht. Das im Jahr 1936 erbaute Mehrfamilienhaus ist bestens instandgehalten und vermittelt einen gepflegten, individuellen Charme mit langjähriger Familientradition. Hier können Sie entweder Ihre Wohnräume neu verwirklichen oder durch ein neues Refugium ersetzen. Gemäß Grundbuch sind hier unkompliziert weitere 80m² Umbau möglich. Weiter grenzt ein ehemaliger Stall mit Heuspeicher an, der für Garagen und Werkstätten genutzt wird, und Ausbaupotenziale birgt. In dem 2014 erbauten Einfamilienhaus mit ca. 178,87m² Wohnfläche trifft moderne Innenausstattung auf zeitlose Eleganz. Hochwertige Materialien und eine geschmackvolle Gestaltung prägen den Wohnbereich, der mit klaren Linien und einer warmen Atmosphäre punktet. Große Fensterfronten lassen viel Licht in die Innenräume und bieten einen schönen Blick auf das weitläufige Grundstück und den See hinaus. Die Außenanlagen umfassen einen großzügig gestalteten Garten, der viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien und entspannte Stunden in naturnaher Umgebung bietet. . Etablierte Bäume rahmen das Grundstück seeseitig und schaffen Intimität gegenüber den Nachbarn hangaufwärts. Eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten lässt Raum für individuelle Vorstellungen und Wünsche. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die großzügig in ländlicher Umgebung leben möchten, oder für Investoren, die das Potenzial eines Mehrfamilienhauses ausschöpfen wollen. Mit Nachverdichtung im angrenzenden

Straßenabschnitt wird perspektivisch auch auf diesem Grundstück noch mehr Bebauung möglich werden. Der Grundriss bietet Flexibilität für verschiedene Lebenskonzepte, sei es das Wohnen mit mehreren Generationen unter einem Dach oder das Nutzen von Teilen der Immobilie zur Vermietung. Hier lebt nicht nur der Mensch - sondern auch der Augenblick. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich von den Eigenschaften und Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Immobilie zu überzeugen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten sowie einem kurzen Bonitätsnachweis bzw. Finanzierungsnachweis berücksichtigen werden, um einen vertrauensvollen und sicheren Ablauf für alle Beteiligten zu gewährleisten.

Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Detalles de los servicios

- Absolute Ruhe, natürliche Privatsphäre und dennoch stadtnah
- Ca. 5.330 m² Seegrundstück in erstklassiger Lage
- Privater Seezugang – selten und begehrt
- Historisches Badehäuschen mit besonderem Charme
- Zwei separate Wohnhäuser mit Gestaltungspotenzial und insgesamt:
 - 18 Zimmern
 - 7 Badezimmer
 - 4 Küchen
 - 3 Sonnenterrassen
 - 3 Balkone
 - 3 Schwedenöfen
 - 2 Separate Einliegerwohnungen
 - Diverse Einbauschränke
 - Sauna
 - Carport
- 1,5 geschossiges, beheizbares Garagengebäude mit Werkstatt
- 2 PV - Anlagen inkl. Speicher
- Historisches Badehaus

Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Todo sobre la ubicación

Der charmante Ortsteil Litzelstetten liegt idyllisch am westlichen Ufer des Überlinger Sees, einem Teil des Bodensees, und gehört zur Stadt Konstanz. Umgeben von Obstgärten, Wäldern und malerischen Uferwegen bietet Litzelstetten eine besonders hohe Lebensqualität – perfekt für alle, die Naturverbundenheit, Ruhe und dennoch Nähe zur Stadt schätzen. Dank seiner einzigartigen Lage genießen Sie hier einen traumhaften Blick auf den See und die nahegelegene Insel Mainau, die als Blumeninsel weltberühmt ist. Spaziergänge entlang der Uferpromenade, entspannte Fahrradtouren oder ein Bad im klaren Bodenseewasser sind hier alltägliche Möglichkeiten. Litzelstetten überzeugt nicht nur durch seine naturnahe Umgebung, sondern auch durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt vor Ort. Die Konstanzer Innenstadt ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Der Ortsteil verbindet auf ideale Weise die Vorteile ländlicher Idylle mit der urbanen Vielfalt einer lebendigen Universitätsstadt – ein Ort, der gleichermaßen Rückzugsort und Ausgangspunkt für Aktivitäten am Bodensee ist.

Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 50.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número de propiedad: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Raphaela Hübner

Münsterplatz 5, 78462 Konstanz

Tel.: +49 7531 - 80 40 870

E-Mail: konstanz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com