

Wohnung zu verkaufen



Zentral gelegene 4 Zimmer
Eigentumswohnung mit
Balkon in Konstanz
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien VS GmbH
Bickenstraße 7
78050 Villingen-Schwenningen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7721 29 69 280



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
Objektbeschreibung	6 – 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 – 10
Grundriss & Immobiliendatenblatt	11
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
Über uns / AGB's	14 – 15



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



Helle und geschickt aufgeteilte Eigentumswohnung in zentraler Lage von Konstanz-Petershausen



Langfristig an einen solventen Mieter vermietet und somit attraktive, stabile Einnahmen gesichert



Attraktive Eigentumswohnung mit Balkon und schönem Ausblick ins Grüne – hoher Freizeitwert inklusive



Vollständig unterkellertes Objekt mit eigenem abschließbarem Kellerabteil



Eigener Tiefgaragenstellplatz (Sondernutzungsrecht) – komfortabel und direkt vor dem Haus



Attraktives Gesamtobjekt; solide Kapitalanlage durch nachhaltige Vermietung



Perfekte Lage: Konstanz-Petershausen überzeugt als zentraler, stadtnaher Stadtteil von Konstanz. Die Wohnung befindet sich nur 300 Meter vom Seerhein

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1983 mit einer Grundstücksfläche von total ca. **2.328 m²**



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 95 m²** verteilt auf **4 Zimmer** mit 3 Schlafzimmern, 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer und 1 Balkon



Neben **großzügigen** Allgemeinflächen ist ein zugeordneter **Kellerraum** vorhanden; ausgezeichnete Parkplatzsituation durch **ein Tiefgaragenstellplatz per Sondernutzungsrecht**



Gaszentralheizung mit **Radiatoren** in den Räumen und zentraler **Warmwasseraufbereitung**



Sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage

IST-MIETE ca. 10.907,76 € p.a.
SOLL-MIETE ca. 14.400 € p.a.



Kaufpreis Wohnung: 465.000 €
Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Zentral gelegene 4-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon in Konstanz-Petershausen zu verkaufen!

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches ca. im Jahr 1985 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Wohnung ist bequem und barrierefrei über einen Aufzug erreichbar.

Die Raumaufteilung ist funktional und durchdacht gestaltet: Von der länglichen Diele aus erschließen sich sämtliche Wohnräume sowie die separate Küche. Über einen weiteren kleinen Flur gelangt man in das Tageslichtbad sowie das separate WC.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon, der zu angenehmen Stunden im Freien einlädt. Die drei weiteren Zimmer eignen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Die Wohnung verfügt über eine solide und gepflegte Ausstattung. Der Flur sowie das Wohn- und Schlafzimmer sind mit hochwertigem Echtholz-Parkett ausgestattet, welches durch eine Aufarbeitung sein volles Potenzial erneut entfalten kann. Die beiden weiteren Zimmer sind mit Teppichboden versehen. Küche und Badezimmer sind funktional gefliest.

Das Tageslichtbad ist mit einem Waschbecken, einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzend steht ein separates WC mit zusätzlichem Waschplatz zur Verfügung. Die Wohnung verfügt über 2-fach verglaste Holzfenster, welche erst kürzlich neu lackiert wurden. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung.

Zur Wohnung gehören ein eigener Tiefgaragenstellplatz (Sondernutzungsrecht) sowie ein separates Kellerabteil. Ergänzt wird das Angebot durch gemeinschaftlich nutzbare Räume wie einen Wasch- und Trockenraum sowie einen Fahrradabstellraum.

Die Wohnung ist seit März 2007 zuverlässig an eine Familie vermietet. Die letzte Mieterhöhung erfolgte im Jahr 2022. Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auf 10.908 € p. a.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Konstanz-Petershausen, nur wenige Schritte von der Seerhein-Promenade entfernt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Seehas und Stadtbus) befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Konstanzer Innenstadt ist bequem fußläufig erreichbar.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Unser Fazit: Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Kapitalanlage in gefragter Lage nur ca. 300 Meter vom Seerhein entfernt. Die Kombination aus langfristig vermieteter Einheit, sicherer Mieteinnahme und weiterem Entwicklungspotenzial bietet eine stabile und nachhaltige Investitionsmöglichkeit.

Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zur Seerhein-Promenade sowie die hervorragende Infrastruktur unterstreichen die Zukunftsfähigkeit des Standorts. Ein interessantes Angebot für Investoren, die Wert auf eine sichere Ertragsbasis und langfristige Wertentwicklung legen. Ob als gemütliches Zuhause oder als wertbeständige Investition – diese Immobilie bietet eine solide Grundlage und die Möglichkeit, eigene Wohnideen zu verwirklichen. Nutzen Sie die

LAGE BESCHREIBUNG

Konstanz-Petershausen – Zentrale Lage mit hoher Lebensqualität am Bodensee

Petershausen ist ein gefragter Stadtteil von Konstanz und vereint urbanes Wohnen mit der Nähe zum Bodensee. Die Altstadt, das Seeufer sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind in wenigen Minuten erreichbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Eine sehr gute Verkehrsanbindung durch den Bahnhof Petershausen und mehrere Buslinien sorgt für kurze Wege in die Innenstadt, zur Universität sowie in die Schweiz.

Die Nähe zum Bodensee und vielfältige Freizeitmöglichkeiten unterstreichen die hohe Wohnqualität. Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte und das Klinikum Konstanz bestens gewährleistet.



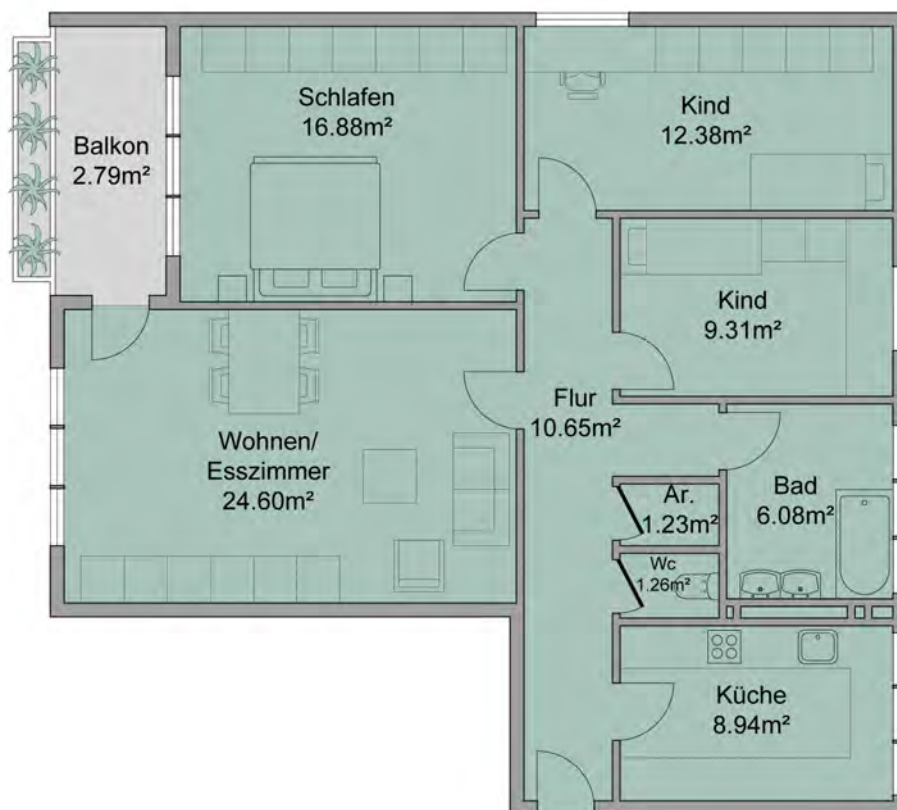






Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Holz 2-fach verglast
Verdunklung/Sichtschutz	Rollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	zentrale Warmwasseraufbereitung
Heizart	Radiatoren
TV/Internet	Kabelanschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1983
Anzahl Zimmer	4 Zimmer
Wohnfläche gesamt	ca. 95 m ²
Miteigentumsanteile Wohnung	462/100.000

Grundriss



WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto:

SPÜRBAR ANDERS



Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.



Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungszustaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**



Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**



Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- oder Umbauvorhaben. **Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

UNSER TEAM

PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



MICHAEL SCHLATTER

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



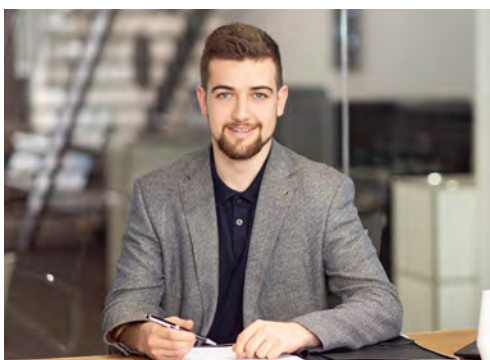
STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



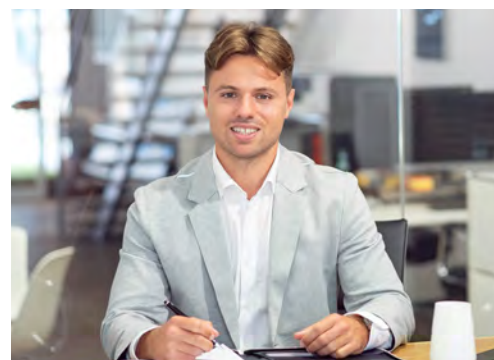
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

MARKETING & VERKAUF



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



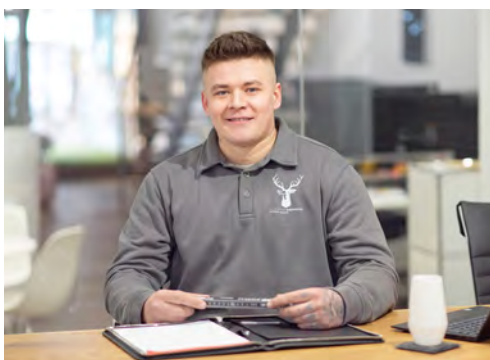
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



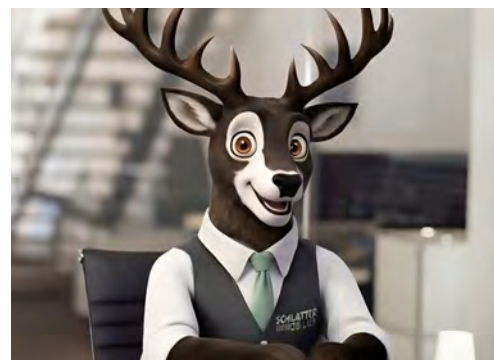
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOJCIECH KACZMARCZYK

HAUSWARTUNG



KARL

DIGITALER IMMOBILIENASSISTENT

“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; E-Mail: info@schlatter-immobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklisten-basierten Methodik der Schlatter Immobilien VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.



WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280
+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

