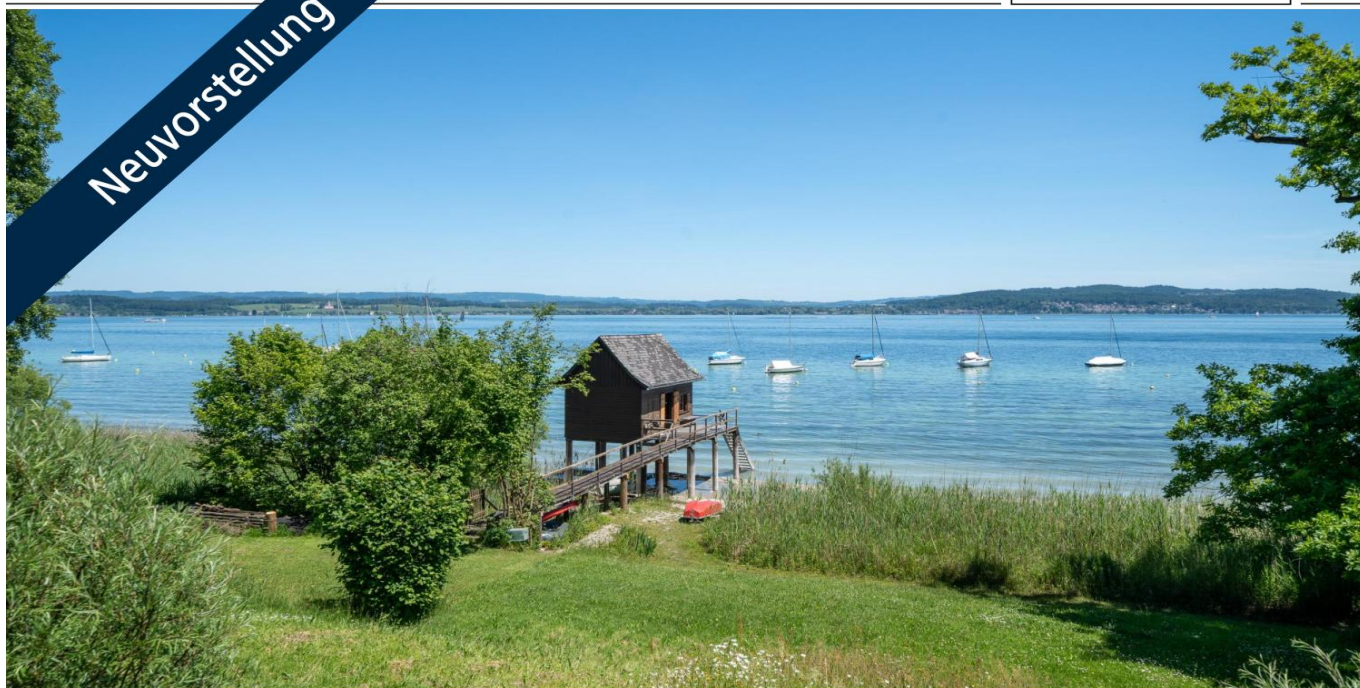


Konstanz / Litzelstetten

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

Objektnummer: 25031013

Neuvorstellung



www.von-poll.com

WOHNFLÄCHE: ca. 498,87 m² • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 5.333 m²

Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Auf einen Blick

Objektnummer	25031013
Wohnfläche	ca. 498,87 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	18
Schlafzimmer	9
Badezimmer	7
Baujahr	2014

Kaufpreis	Auf Anfrage
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision beträgt 1,85 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	50.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.02.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuierung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

Neuvorstellung



www.von-poll.com



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Die Immobilie

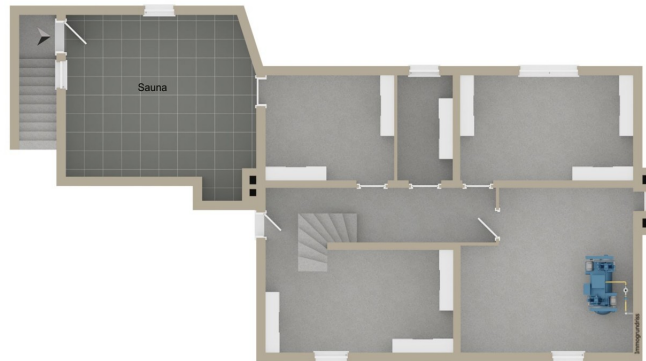


Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Sonstige Angaben

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+.

Objektnummer: 25031013 - 78465 Konstanz / Litzelstetten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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