DAS STOLZ Immobilien **Exposé**

EIGENTUMS WOHNUNG

Konstanz-Litzelstetten

* sehr ruhige Wohnlage
* 3 Zimmer auf 92m²
* Südbalkon
* Ostbalkon
* Tiefgaragenstellplatz
* Kellerabteil
* Sauna

Immobilien
Hausverwaltung
Versicherungen
Kapitalanlagen
Stolz

Stolz Immobilien
Verkauf & Vermietung seit 1966

Immobilien
Hausverwaltung
Versicherungen
Kapitalanlagen
Stolz

Stolz Immobilien
Verkauf & Vermietung seit 1966

Sie halten unser neues Exposé Magazin in der Hand, das Ihnen einen emotionalen Eindruck über diese Immobilie vermitteln soll. Dabei sehen Sie auch Fotos von Accessoires oder Menschen: Diese verstehen wir als emotionale Begleiter, wie wir selbst diese vier Wände begreifen. Das ist natürlich immer subjektiv und wir sind schon gespannt, wie Sie selbst das Ambiente empfinden. Dazu vereinbaren Sie bitte Ihren persönlichen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst in Ruhe davon überzeugen können, ob Sie hier glücklich leben könnten.

Wir haben diese Seiten mit allen uns vorliegenden Informationen nach bestem Gewissen und Wissen geschrieben. Die Angaben bekommen wir vom aktuellen Eigentümer.

Haben Sie noch weitere Fragen: Anruf genügt. Tel. 07531 23459.

Ihr Marcus Stolz
Stolz Immobilien - seit 1996

Das sind die Fakten

DIE ÜBERSICHT

DAS SCHLÜSSELBRETT

Immobilie	Eigentumswohnung
Wohnlage	Adenauerstraße 6, 78465 Konstanz-Litzelstetten
Baujahr	1974
Größe	3-Zimmer auf etwa 92m2
Etage	3 Etage ohne Aufzug
Nutzfläche	Kellerabteil
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Hausgeld	247 Euro
Zustand	gepflegt
Parken	1 Stellplatz in der Tiefgarage (im Kaufpreis enthalten)
Boden	Parkettboden
Heizungsart	Öl-Zentralheizung
Verbrauchsausweis	v. 01.03.2018 | 108 kWh (m^2a) | Erdgas
Kaufpreis	Wohnung 549.500 + TG-Stellplatz 11.5000,-- Euro = Gesamtpreis 561.000 Euro
Käuferprovision	3,57% vom Kaufpreis inkl. ges. MwSt.
Ansprechpartner	Marcus Stolz, Tel. 07531 23459

MACHEN SIE ETWAS AUS IHREM GELD!

Herzlich Willkommen

IN KONSTANZ-LITZELSTETTEN

„Ein kleines Stücken außerhalb, aber dafür sehr ruhig und grün, das ist der Grund, sich für diese Immobilie zu entscheiden."

DIE LAGE

Konstanz liegt am Bodensee, an der Einmündung des Rheins, direkt an der Grenze zur Schweiz (Kanton Thurgau). Auf der linken (südlichen) Rheinseite liegen vor allem die Altstadt und das Paradies; die meisten der neueren Stadtteile hingegen befinden sich auf der rechten (nördlichen) Rheinseite. Die historische Stadt ist mit mehr als 85.000 Einwohnern die größte Stadt am Bodensee.

Heute ist sie eine lebendige Universitätsstadt mit vielen Freizeitangeboten. Auch dank ihrer unmittelbaren Nähe zur Schweiz, ihrer vielseitigen Bildungseinrichtungen sowie ihrer touristischen Infrastruktur weit in die Region hinaus, ist Konstanz mit seinen drei Ortsteile Dettingen-Wallhausen, Dingelsdorf und Lizelstetten, ein beliebter Wohnsitz und Standort für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Objektlage:
In Hanglage direkt an der "Mainau-Bucht" liegt der Ortsteil Litzelstetten (staatlich anerkannter Erholungsort) mit etwa 4.000 Einwohnern. Für viele im Berufsleben stehende Menschen ist Litzelstetten der gepflegte Ort zum wohnen. Rege Vereinstätigkeit, kulturelle und sportliche Veranstaltungen bieten Unterhaltung verschiedener Art.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Sport- und Freizeiteinrichtungen (Strandbad) sowie Grundschule und Kindergarten sind im Gehbereich vorhanden. In etwa 10 Autominuten erreicht man von hier aus die Konstanzer Innenstadt.

GRUNDRISSE

Wir bitten zu beachten, dass wir für den beigefügten Grundriss keine Gewähr übernehmen. Flächen sind ausschließlich mit Circa-Größen angegeben.

Wohnzimmer/Essen	28,11m²
Flur	4,24m²
Bad/WC	4,59m²
Abstellraum	2,41m²
Küche	3,88m²
Schlafzimmer	17,59m²
Balkon/Loggia	7,16m²
Wohnfläche gesamt	67,98m²

DIE WOHNUNG

Was sollen wir Ihnen erzählen, was Sie auf den Fotos nicht selbst schon sehen: Die 6 Wohnungen im Haus werden vorwiegend von ihren Eigentümern bewohnt. Eigennutzung heißt das in der Maklersprache. Aber selbst, wenn Sie die Wohnung auf „Vorrat“ kaufen und erst einmal vermietet lassen, um später umzuziehen, lohnt es sich, über einen Kauf nachzudenken. Aktuell ist die Wohnung für eine Kaltmiete von 850 Euro + 55 Euro für den Tiefgaragenstellplatz vermietet.

Die Etagenwohnung im dritten Obergeschoss hat drei Zimmer, die sich mit einem gut durchdachten Grundriss über die gut 90 m² Wohnfläche verteilen. Neben der idealen Raumaufteilung und dem großen Balkon in Ostausrichtung und einen Balkon in Westausrichtung, besticht die Wohnung durch ein 28m² großes Wohnzimmer, einem Bad mit Fenster und Badewanne, einer separaten Toilette sowie einer ausgestatteten Küche. Zur Wohnung gehört auch ein großes Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz.

Das Haus wurde laufend instand gehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Besucherparkplätze im Freien stehen zur Verfügung.. Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen: Kaufpreis Wohnung 572.000 Euro + TG-Stellplatz 11.000 Euro = Gesamtpreis: 583.000 Euro. Ob Sie die Wohnung nun für sich selbst oder für Ihre Kinder kaufen oder als Kapitalanlage für einen künftigen Mieter suchen: Gern vereinbart Marcus Stolz mit Ihnen Ihren Besichtigungstermin, Rufnummer: 07531 - 23459.

Überzeugen Sie sich persönlich bei einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Tel.: 07531 23459

Das ist die Immobilie

GUTE ENTSCHEIDUNG

BALKONAUSSICHT

KN MC 123

KENNEN SIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE?

www.privatverkauf-von-immobilien.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1. Weitergabeverbot
Unsere Tätigkeit ist für Sie zeitlich unverbindlich. Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten

§2 Mitteilung Vorkenntnis
Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits zum Verkauf angeboten worden, hat er uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von fünf Tagen, unter Beifügung eines Nachweises mitzuteilen. Unterlässt er dies, erkennt er unsere weitere Tätigkeit in dieser Angelegenheit als eine für den Abschlussfall ursächliche Tätigkeit an.

§ 3 Doppeltätigkeit
Der Makler ist berechtigt sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig zu sein.

§ 4 Provision
Die Käufer-Provision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarielle Beurkundung), auch wenn dieser über eine Tochter- oder Beteiligungs-gesellschaft oder eine dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma getätigt wird. Die Provisionspflicht gilt auch dann, wenn die Abschlussgebühren von den Angebotsbedingungen abweichen. Die Firma Stolz Immobilien e.K. hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen (§ 656c BGB).

§ 5 Eigentümerangaben
Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§6 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.

§ 7 Geldwäscheprävention
Wir sind verpflichtet, bei Anbahnung eines konkreten Kaufvertrages im Rahmen der Geldwäscheprävention gemäß Geldwäschegesetz (GWG) die Identität der Vertragsparteien, derer Vertreter und wirtschaftlich Berechtigten zu ermitteln und zu speichern. Unsere Vertragspartner sind verpflichtet, uns nach § 11 GWG bei der Erfüllung dieser gesetzlichen Verpflichtung zu unterstützen.

§ 8 Verjährung
Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 9 Gerichtsstand
Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 10 Verbraucherschlichtungsstelle
Die Europäische Kommission stellt unter http://ec.europa.eu/consumers/odr eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Ihr Immobilienmakler in Konstanz und Bodensee

EHRLICH, SCHNELL & ZUVERLÄSSIG

Erfahrung schafft Sicherheit: Seit 1966 steht der Name Stolz Immobilien für den ehrlichen und verantwortungsbewussten Partner in der Immobilienwirtschaft. Wiederholt prämiert von der Zeitschrift BELLEVUE zum „Best Property Agent". Wir arbeiten nach dem Ehrenkodex des IVD Immobilienverband Deutschland e.V.

SERVICE FÜR EIGENTÜMER

- Modernste Bewertungs- und Vermarktungsinstrumente
- Marktkenntnis und alle Preise im Blick
- Verkauf mit Leistungsgarantie
- Ihre potentielle Käufer sind in unserm Netzwerk
- Vermarktung Ihrer Immobilie zum optimalen Preis
- Vermietungsservice mit 12 Monats-Garantie

SERVICE FÜR INTERESSENTEN

- VIP-Suchservice unter www.stolz-immobilien.de
- bevorzugte Besichtigung für VIP-Klienten
- Analyse und Vermietungskonzepte für Kapitalanlage-Immobilien
- Netzwerk von Architekten, Handwerkern, Steuerberatern

BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021

ivd

Immobilien
Hausverwaltung
Versicherungen
Kapitalanlagen

Stolz

Stolz Immobilien
Verkauf & Vermietung seit 1966

Stolz Immobilien – seit 1966 | Marcus Stolz
Schulthaißstraße 3 | 78462 Konstanz
0049 7531 23459 | 0049 171 142 0355
kontakt@stolz-immobilien.de

www.stolz-immobilien.de