



STADTVILLA · NEUHAUSER STRASSE 2 · KONSTANZ · BODENSEE



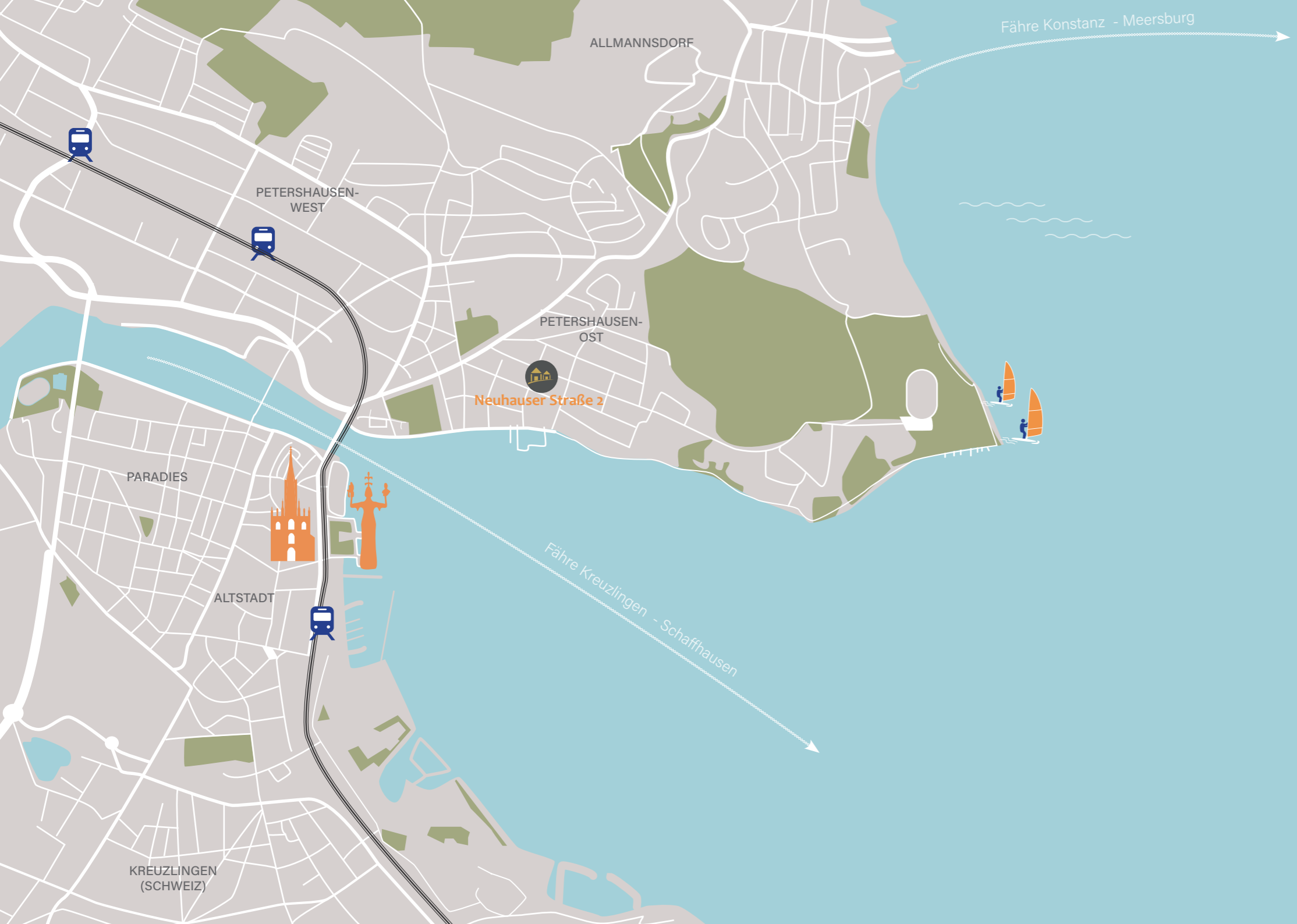
WUNDERSCHÖNES KONSTANZ & MUSIKERVIERTEL

KONSTANZ. Das ist nicht nur die größte Stadt am Bodensee. Sie gehört auch zu den Allerschönsten. Keine andere Stadt hat eine so gut erhaltene Altstadt und ist so lebendig und kulturell. Kleine, besondere Geschäfte, urige Restaurants und Weinstuben, gemütliche Cafés ziehen sich durch die historischen Gassen. Es gibt viele Orte zum Einkehren und Stöbern.

Unweit vom Zentrum liegt das Musikerviertel im Stadtteil Petershausen. Prachtige Villen und Häuser aus der Gründerzeit und im Jugendstil prägen die kleinen Straßen. Unweit der wunderschönen Seepromenade liegt die Neuhauser Straße 2. Genau hier bauen wir für Sie eine freistehende Stadtvilla mit 7 Wohnungen und großem Gartengeschoss. Seenah gelegen, mit viel Grün drumherum entsteht hier ein exklusives Wohnparadies.

Zum glitzernden Bodensee sind es von dort aus nur ein paar Schritte. An der Seepromenade geht es dann entweder Richtung Altstadt oder stadtauswärts zum idyllischen Hörnle. Hier am Ufer ist die Aussicht auf den See eindrucksvoll. Wasser so weit das Auge reicht und am Horizont die Alpen. Wer mehr Natur sucht, findet viele Ausflugsziele ganz in der Nähe von Konstanz, zum Beispiel die Insel Mainau, die Insel Reichenau oder den Mindelsee.





GANZ NAH AM SEERHEIN UND UNWEIT VON DER ALTSTADT

2 Minuten Fußweg zum See
15 Minuten Fußweg in die Altstadt
25 Minuten Fußweg zum Strandbad „Hörnle“



30 Minuten Radweg zur Insel Mainau
35 Minuten Radweg mit Fährfahrt nach Meersburg
40 Minuten Radweg zur Insel Reichenau



15 Minuten Autofahrt nach Kreuzlingen
30 Minuten Autofahrt zum Mindelsee
30 Minuten Autofahrt nach Radolfzell am Bodensee



unverbindliche Beispielvisualisierung



OBJEKT & AUSSTATTUNG

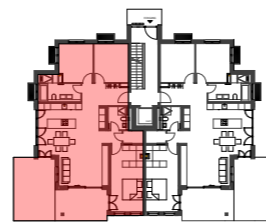
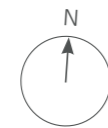
- Ästhetische Außenanlage mit ausgesuchten Pflasterbelägen und Bepflanzungen
- Imposanter Eingangsbereich mit hochwertiger Hauseingangstür
- Elegante Sanitärausstattung in den Bädern, Duschbädern und Gäste-WCs
- Hochwertige Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Fliesenböden in den Bädern
- Elektrisch betriebene Jalousien
- Bodentiefe Fenster mit Glasbrüstung
- Helles Treppenhaus mit ausgewähltem Natursteinboden
- Video-Türsprechanlage mit Farbdisplay
- Rollstuhlgerechter Aufzug
- Energiekonzept gemäß KfW 55-Standard
- Photovoltaikanlage



unverbindliche Beispielvisualisierung

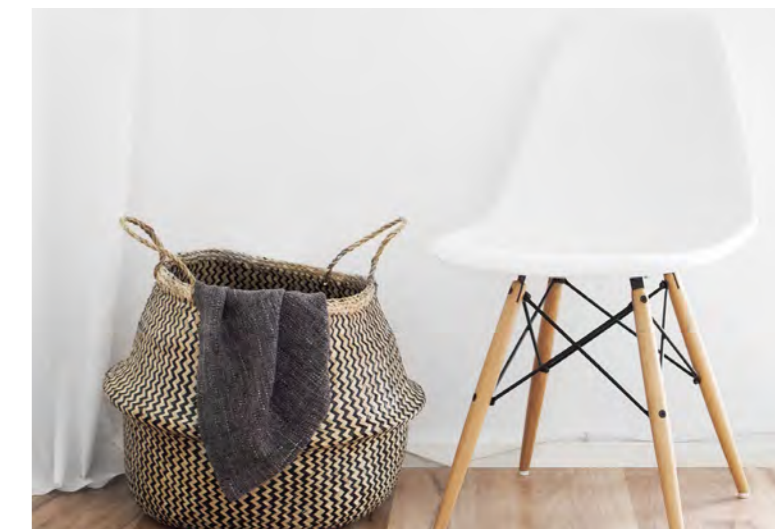
WOHNUNG N°1

ERDGESCHOSS | ca. 133 m²



Wohnen / Essen / Küche	47,28 m ²
Zimmer 1	12,13 m ²
Zimmer 2	11,78 m ²
Zimmer 3	19,43 m ²
Flur	8,69 m ²
Bad	8,09 m ²
WC	4,07 m ²
Abstellraum	2,29 m ²
Terrassen (50 %)	19,74 m ²
Wohnfläche insgesamt	133,50 m²

Privatgarten 239,95 m²



ERDGESCHOSSWOHNUNG MIT 2 TERRASSEN

GROßER, LICHTDURCHFLUTETER WOHN-ESSBEREICH

OFFENE KÜCHE

3 HELLE SCHLAFZIMMER

1 TAGESLICHTBAD

1 DUSCHBAD

1 ABSTELLRAUM

2 TERRASSEN

EIGENER GARTENANTEIL (239,95 M²)

SÜDWEST-AUSRICHTUNG

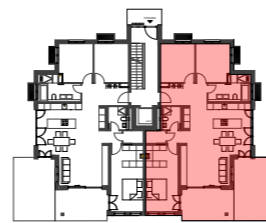
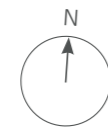
Hereinspaziert in Wohnung 1! Vom Flur geht es gleich rechts ab in zwei gleichgroße Zimmer, die sich perfekt als Schlaf-, Kinder-Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Die Fenster zeigen in den grünen Vorgarten. Vorbei am modernen Tageslichtbad, auch mit Fenster und Blick ins Grüne, kommt man in das helle, große Wohn- und Esszimmer und die offene Küche. Die großen Fensterfronten empfangen das Licht aus Südwesten und schaffen einen wunderschönen, lichtdurchfluteten Raum. Von hier aus gelangt man in ein weiteres Bad, ein Zimmer mit Blick in den Garten und einen Abstellraum. Zwei großzügige Sonnenterrassen mit Südwest-Sonne grenzen direkt an den Wohnbereich. Highlight: Zu dieser Wohnung gehört ein 240 m² großer Privatgarten.

WOHNUNG N°2

ERDGESCHOSS | ca. 134 m²

Wohnen / Essen / Küche	47,28 m ²
Zimmer 1	12,13 m ²
Zimmer 2	11,86 m ²
Zimmer 3	19,43 m ²
Diele / Garderobe	8,69 m ²
Bad	8,32 m ²
WC	4,07 m ²
Abstellraum	2,29 m ²
Terrassen (50 %)	19,74 m ²
Wohnfläche insgesamt	133,81 m²

Privatgarten 262,75 m²



ERDGESCHOSSWOHNUNG MIT 2 TERRASSEN

GROßER, LICHTDURCHFLUTETER WOHN-ESSBEREICH

OFFENE KÜCHE

3 HELLE SCHLAFZIMMER

1 TAGESLICHTBAD

1 DUSCHBAD

1 ABSTELLRAUM

2 TERRASSEN

EIGENER GARTENANTEIL (262,75 M²)

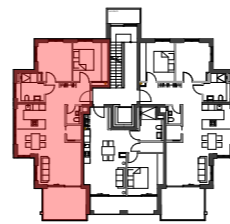
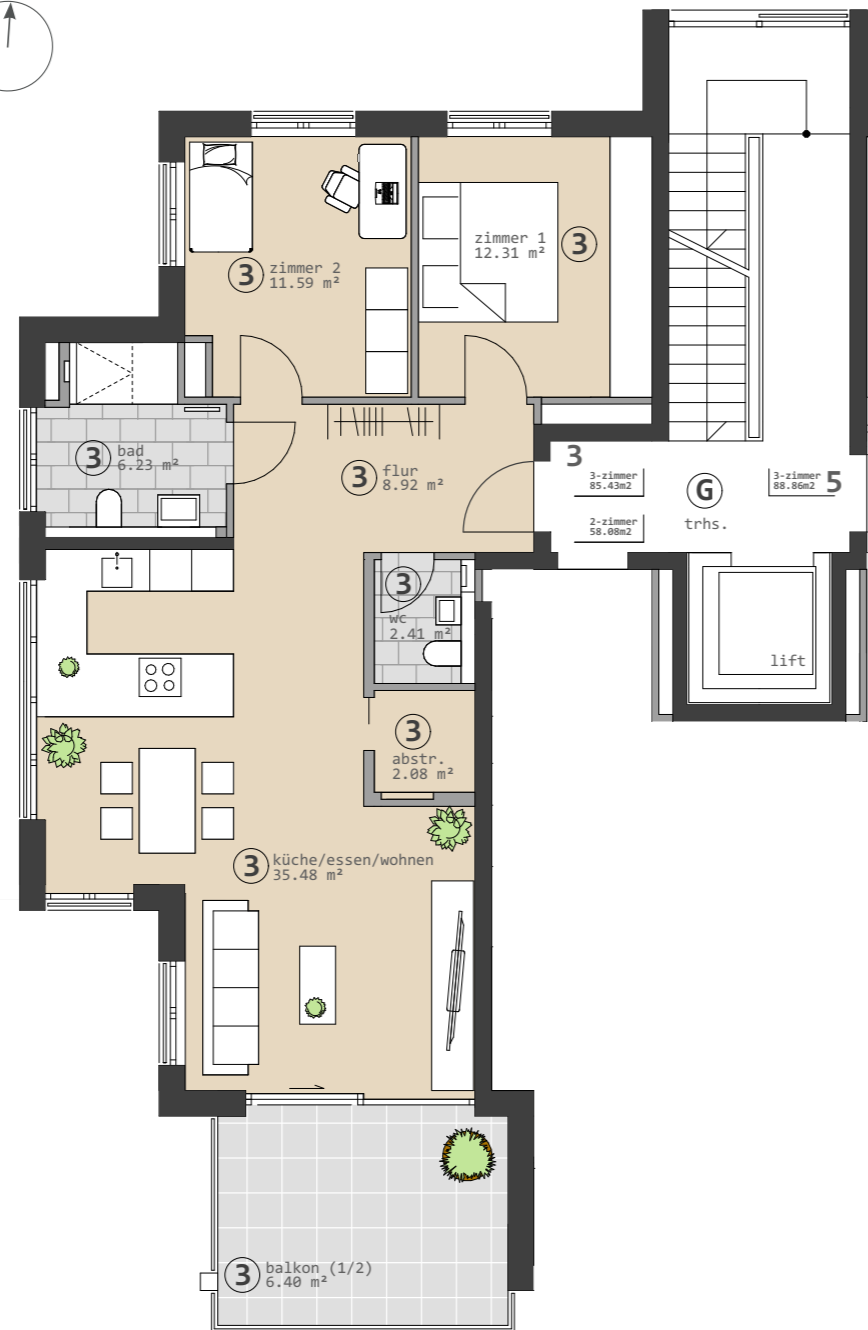
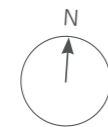
SÜDOST-AUSRICHTUNG

Wohnung 2 spiegelt sich zur Nachbarwohnung. Auch hier empfängt ein geräumiger Flur die Bewohner und führt direkt nach links in zwei gleichgroße Zimmer, die sich perfekt als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Die Fenster zeigen in den grünen Vorgarten. Vorbei am modernen Tageslichtbad, auch mit Fenster und Blick ins Grüne, kommt man in das helle, große Wohn- und Esszimmer und die offene Küche. Die großen Fensterfronten empfangen das Licht aus Südosten und schaffen einen wunderschönen, lichtdurchfluteten Raum. Von hier aus gelangt man in ein weiteres Bad, ein Zimmer mit Blick in den Garten und einen Abstellraum. Zwei großzügige Sonnenterrassen mit Südost-Sonne grenzen direkt an den Wohnbereich. Highlight: Zu dieser Wohnung gehört ein 263 m² großer Privatgarten.

WOHNUNG N°3

OBERGESCHOSS | ca. 85 m²

Wohnen / Essen / Küche	35,48 m ²
Zimmer 1	12,31 m ²
Zimmer 2	11,59 m ²
Flur	8,92 m ²
Bad	6,23 m ²
WC	2,41 m ²
Abstellraum	2,08 m ²
Balkon (50 %)	6,40 m ²
Wohnfläche insgesamt	85,42 m²



OBERGESCHOSSWOHNUNG MIT BALKON

GROßER, LICHTDURCHFLUTETER WOHN-ESSBEREICH

OFFENE KÜCHE

2 HELLE SCHLAFZIMMER

1 TAGESLICHTBAD

1 GÄSTE-WC

1 ABSTELLRAUM

1 BALKON

SÜDWEST-AUSRICHTUNG

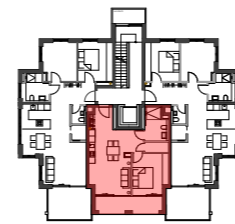
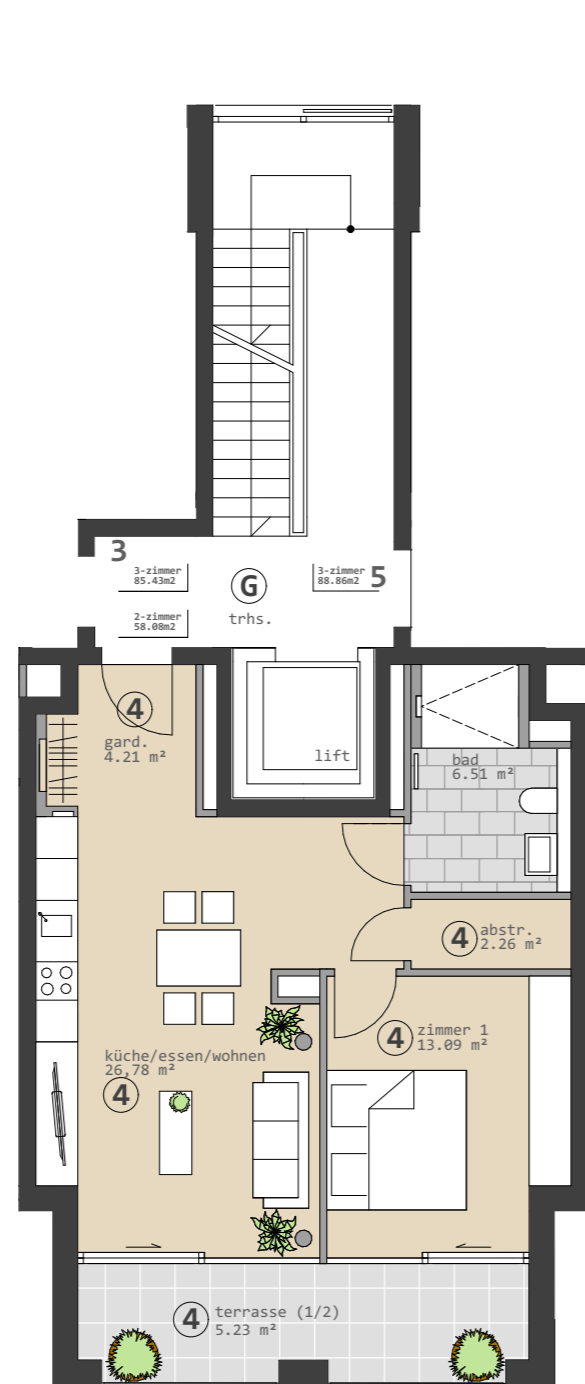
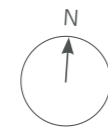


Per Treppe oder Aufzug geht es ins Obergeschoss zu Wohnung Nummer 3, einer 3,5-Zimmerwohnung mit einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer und offener Küche. Die zwei nahezu gleichgroßen, hellen Zimmer mit Blick in den Vorgarten gehen direkt vom Flur ab und eignen sich perfekt als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Auch ein geräumiges Bad mit Fenster und ein Gäste-WC sind vom Flur aus zu erreichen. Einmal ums Eck kommt man direkt ins helle Wohnzimmer, in das auch die offene Küche integriert ist und von dem ein Abstellraum abgeht. Der große Sonnenbalkon mit Südwestsonne grenzt an das Wohnzimmer und bietet Platz für eine gemütliche Lounge oder einen Außenbereich.

WOHNUNG N°4

OBERGESCHOSS | ca. 58 m²

Wohnen / Essen / Küche	26,78 m ²
Zimmer 1	13,09 m ²
Diele / Garderobe	4,21 m ²
Bad	6,51 m ²
Abstellraum	2,26 m ²
Terrasse (50 %)	5,23 m ²
Wohnfläche insgesamt	58,08 m²



OBERGESCHOSSWOHNUNG MIT TERRASSE

GROßER, HELLER WOHN-ESSBEREICH

OFFENE KÜCHE

1 SCHLAFZIMMER

1 BAD

1 ABSTELLRAUM

1 TERRASSE

SÜD-AUSRICHTUNG



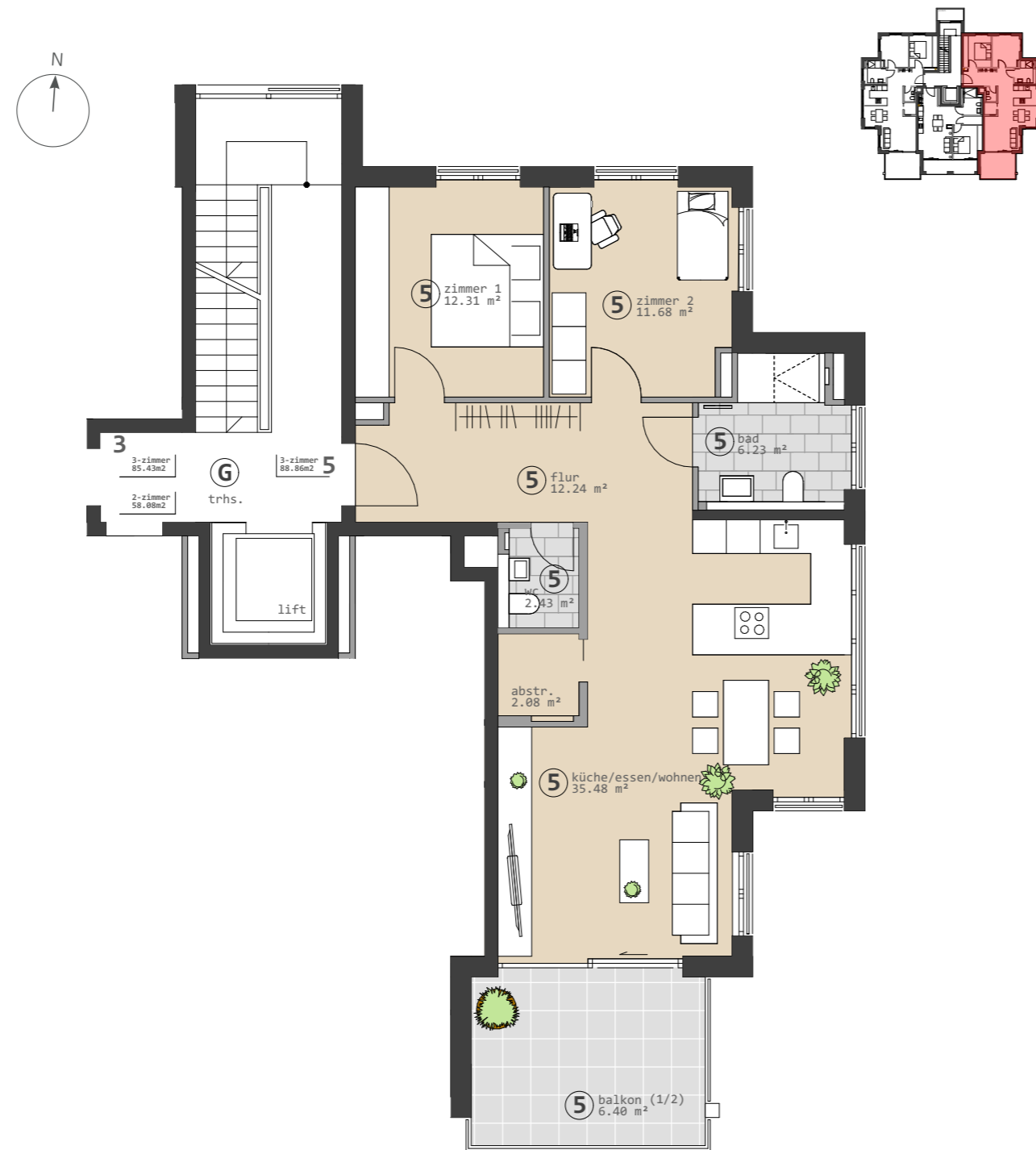
Gleich nebenan entsteht eine kleine, feine 2-Zimmerwohnung, Wohnung Nummer 4. Der Eingangsbereich führt direkt in das lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer mit offener Küche. Ein geräumiges Bad und ein Schlafzimmer sowie ein Abstellraum gehören auch zu dieser Wohnung.

Eine nach Süden ausgerichtete Sonnenterrasse ist direkt vom Wohnzimmer und auch vom Schlafzimmer erreichbar. Dort ist Platz für eine kleine Lounge oder einen Außenbereich.

WOHNUNG N°5

OBERGESCHOSS | ca. 89 m²

Wohnen / Essen	35,48 m ²
Zimmer 1	12,31 m ²
Zimmer 2	11,68 m ²
Flur	12,24 m ²
Bad	6,23 m ²
WC	2,43 m ²
Abstellraum	2,08 m ²
Balkon (50 %)	6,40 m ²
Wohnfläche insgesamt	88,86 m²



OBERGESCHOSSWOHNUNG MIT BALKON

GROßER, LICHTDURCHFLUTETER WOHN-ESSBEREICH

OFFENE KÜCHE

2 HELLE SCHLAFZIMMER

1 TAGESLICHTBAD

1 GÄSTE-WC

1 ABSTELLRAUM

1 BALKON

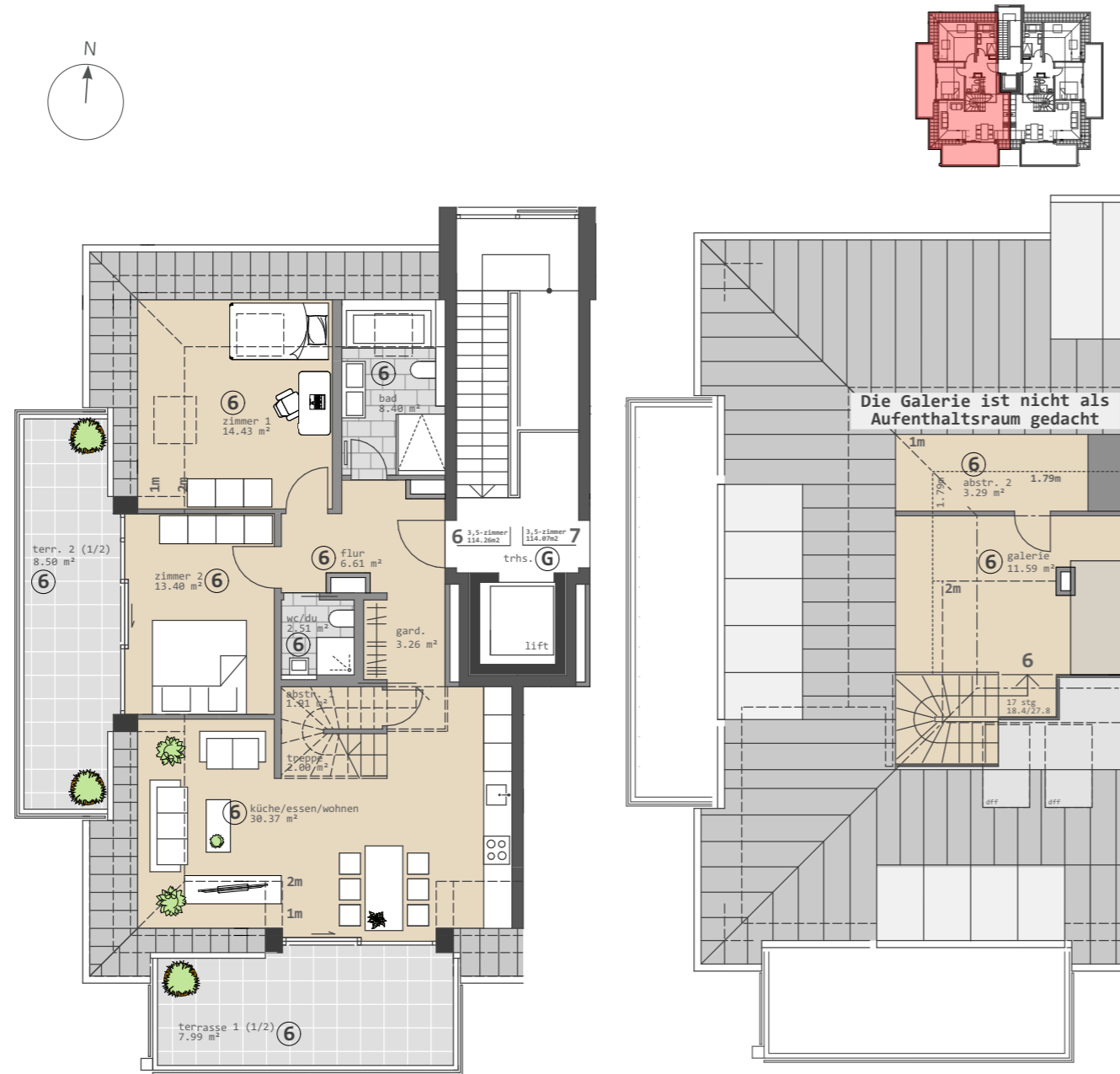
SÜDOST-AUSRICHTUNG

Wohnung Nummer 5 ist nach Südosten ausgerichtet. Zwei fast gleichgroße Zimmer, die sich als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignen, gehen vom Flur ab. Die Fenster zeigen Richtung Vorgarten. Auch ein geräumiges Bad mit Fenster und ein Gäste-WC sind vom Flur aus zu erreichen. Einmal ums Eck kommt man direkt ins lichtdurchflutete Wohnzimmer, in das auch die offene Küche integriert ist und von dem ein Abstellraum abgeht. Ein großzügiger Sonnenbalkon mit Südost-Sonne und Platz für einen Außenbereich oder eine gemütliche Lounge grenzt direkt an den Wohnbereich.

WOHNUNG N°6

DACHGESCHOSS | ca. 114 m²

Wohnen / Essen	30,37 m ²
Zimmer 1	14,43 m ²
Zimmer 2	13,40 m ²
Diele / Garderobe	3,26 m ²
Bad	8,40 m ²
WC	2,51 m ²
Flur	6,61 m ²
Abstellraum 1	1,91 m ²
Abstellraum 2	3,29 m ²
Treppe	2,00 m ²
Galerie	11,59 m ²
Terrasse 1 (50 %)	7,99 m ²
Terrasse 2 (50 %)	8,50 m ²
Wohnfläche insgesamt	114,26 m²



DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT GALERIE & 2 TERRASSEN

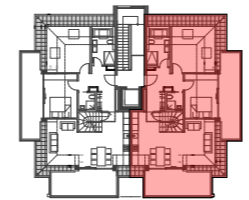
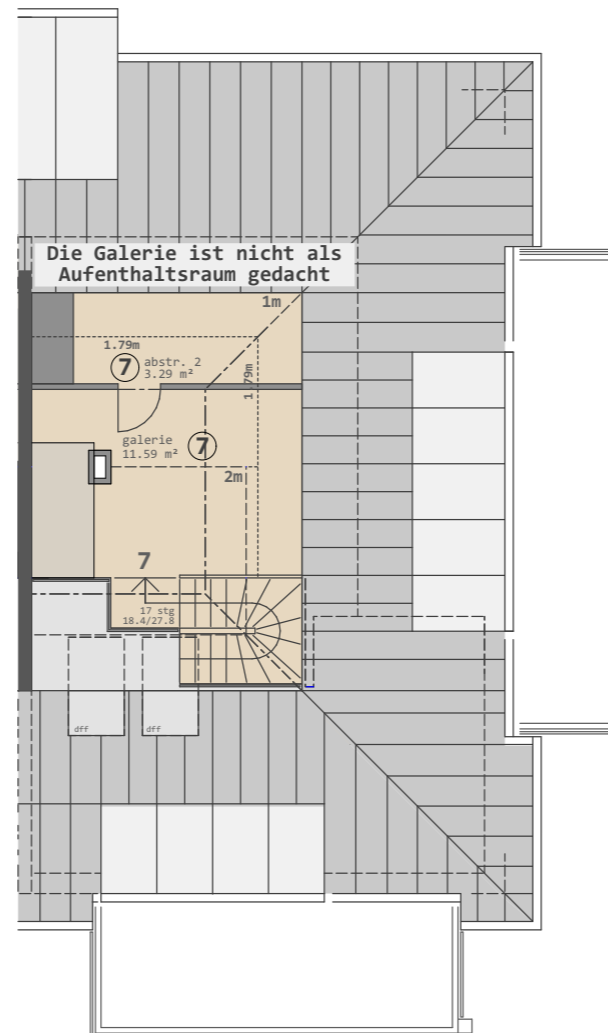
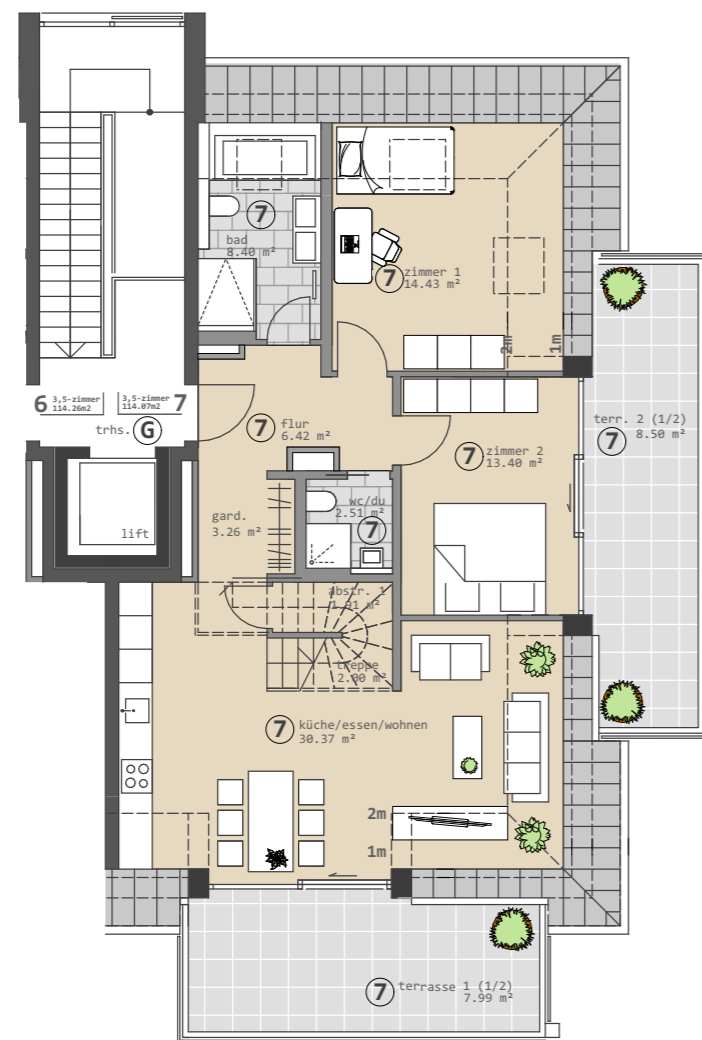
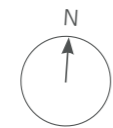
- GROßER, LICHTDURCHFLUTETER WOHN-ESSBEREICH
- OFFENE KÜCHE
- 2 HELLE SCHLAFZIMMER
- 1 TAGESLICHTBAD
- 1 GÄSTE-WC
- 2 TERRASSEN
- GALERIE
- 2 ABSTELLRÄUME
- SÜDWEST-AUSRICHTUNG



Ganz oben im Dachgeschoss befindet sich Wohnung Nummer 6, die sich auf 2 Etagen präsentiert. Vom Flur bzw. dem Garderobenbereich gehen alle Zimmer ab: Ein modernes Tageslichtbad mit Fenster und Blick über die Dächer des Musikerviertels und zwei etwa gleichgroße Zimmer, von denen eins Zugang zu einer der großen Sonnenterrassen hat. Die zweite Sonnenterrasse grenzt an das lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer mit offener Küche. Hier ist Platz für einen Außenbereich oder eine gemütliche Lounge. Vom Wohnzimmer führt eine Treppe zu einer Galerie.

WOHNUNG N°7

DACHGESCHOSS | ca. 114 m²



Wohnen / Essen	30,37 m ²
Zimmer 1	14,43 m ²
Zimmer 2	13,40 m ²
Diele / Garderobe	3,26 m ²
Bad	8,40 m ²
WC	2,51 m ²
Flur	6,42 m ²
Abstellraum 1	1,91 m ²
Abstellraum 2	3,29 m ²
Treppe	2,00 m ²
Galerie	11,59 m ²
Terrasse 1 (50 %)	7,99 m ²
Terrasse 2 (50 %)	8,50 m ²
Wohnfläche insgesamt	114,07 m²



DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT GALERIE & 2 TERRASSEN

- GROßER, HELLER WOHN-ESSBEREICH
- OFFENE KÜCHE
- 2 SCHLAFZIMMER
- 1 BAD
- 1 GÄSTE-WC
- 2 TERRASSEN
- GALERIE
- 2 ABSTELLRÄUME
- SÜDOST-AUSRICHTUNG

Die zweite Wohnung im Dachgeschoss ist nach Südosten ausgerichtet und präsentiert sich ebenfalls auf 2 Etagen. Vom Flur bzw. dem Garderobenbereich gehen alle Zimmer ab: Ein modernes Tageslichtbad mit Fenster und Blick über die Dächer des Musikerviertels und zwei etwa gleichgroße Zimmer, von denen eins Zugang zu einer der großen Sonnenterrassen hat. Die zweite Sonnenterrasse grenzt an das lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer mit offener Küche. Hier ist Platz für einen Außenessbereich oder eine gemütliche Lounge. Vom Wohnzimmer führt eine Treppe zu einer Galerie.

UNSERE HERZEN SCHLAGEN FÜRS BAUEN

Die Gnädinger & Mayer GmbH aus Radolfzell am Bodensee ist als renommierter Bauträger erfolgreich in den Bereichen Neubau von Mehr- und Einfamilienhäusern sowie in der Denkmalsanierung und Objektsanierung tätig. Und das schon seit über 30 Jahren. In vertrauensvoller Zusammenarbeit mit Architekten, Fachplanern und Handwerksbetrieben hat die Gnädinger & Mayer GmbH zahlreiche anspruchsvolle Projekte und Wohnträume in der Bodenseeregion und im Schwarzwald realisiert.

Fundierte, vielfältiges Wissen, Zuverlässigkeit und Qualitätsbewusstsein zeichnen das Team der Gnädinger & Mayer GmbH aus. Die Gebäude, die die Geschäftsführer Andreas Mayer und Andreas Schmid sanieren und bauen, sind immer „made in der Region“, das heißt von qualifizierten Handwerksbetrieben ausgeführt, die vom Bodensee oder aus dem Schwarzwald kommen und mit denen das Unternehmen oft schon seit vielen Jahren zusammenarbeitet.





unverbindliche Beispielvisualisierung

KONTAKT VERTRIEBSPARTNER

Bei Interesse am Kauf einer Wohnung in der Stadtvilla Neuhauser Straße 2 in Konstanz ist der erfahrene Immobilienfachwirt Axel Berger Ihr Ansprechpartner:

profiterra | Herr Axel Berger
Gaisbacher Straße 38 in 77704 Oberkirch
+49 (7802) 9836244
berger@profiterra.de
www.profiterra.de

Haftungsausschluss

Alle Darstellungen in diesem Exposé sind Beispiele. Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Sanitäranlagen, Küchenmöbel, Dekoration, Pflanzen und Lampen, die in Planunterlagen, Grundrissen, Visualisierungen und Bildern dargestellt sind, stellen keinen Leistungsbestandteil dar.

Radolfzell, September 2022

BAUTRÄGER

Gnädinger & Mayer GmbH
Brühlstraße 2/1 in 78315 Radolfzell
+49 (7732) 823830
info@gm-wohnbau.com
www.gm-wohnbau.com

VERKAUF & VERTRIEB

profiterra | Herr Axel Berger
Gaisbacher Straße 38 in 77704 Oberkirch
+49 (7802) 9836244
berger@profiterra.de
www.profiterra.de

