



Objekt: SBH-4564\_03

**\*\*\* Kernsaniert im  
KfW-Standard - EG-Wohnung  
mit Garten & Alpenblick in  
Konstanz-Litzelstetten! \*\*\***

Erdgeschoss, Luzzilonweg 2

78465 Konstanz-Litzelstetten, 420.000,00 €

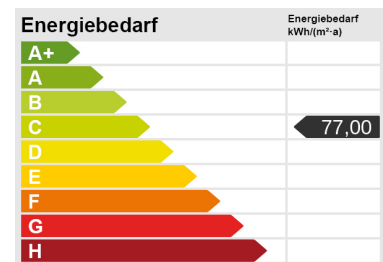


## Daten

<b>Bezugsfrei ab</b>	Juni 2023
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Befeuerung</b>	Pelletheizung
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Unterkellert</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	67,85 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3,5
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Etage</b>	EG
<b>Kaufpreis</b>	420.000,00 €
<b>Provisionsfrei</b>	Ja
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Erdgeschoss
<b>Baujahr</b>	2023
<b>Erschließung</b>	Erschlossen

# Energieausweis

<b>Energieausweis gültig bis</b>	18.04.2033
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1969
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Pelletheizung
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	77 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C



## Beschreibung

Diese wunderschöne Wohnung in einem 9-Parteien-Mehrfamilienhaus, welches im Jahr 2023 hoch kernsaniert wurde (Effizienzhaus 55), ist nun auf der Suche nach neuen Eigentümern. Neubau-Feeling ist hier vorprogrammiert.

Der absolute Hingucker ist das Eichenparkett, welches in allen Wohnräumen verlegt wurde. Im Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie im separaten Gäste-WC befinden sich helle, moderne Keramikfliesen.

Alle Fenster und Fenstertüren besitzen eine 3-fach-Isolierverglasung und sind mit elektrischen Jalousien ausgestattet.

Durch den Balkon auf der Südseite lässt sich perfekt die Sonne genießen. Der Gartenanteil - ebenfalls auf der Süd- und Westseite - ist durch Stufen vom Balkon herunter erreichbar und bietet ausreichend Platz für gemütliche Grillabende.

Ein weiteres Highlight ist der Alpenblick aus dem Wohnzimmer heraus.

Das Haus wird mit Fernwärme beheizt, die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Das Angebot wird durch eine gemeinschaftliche Waschküche sowie einen eigenen Kellerraum abgerundet.

Parkmöglichkeiten können separat wie folgt erworben werden:

- Garagen à 35.000 Euro (mit elektrischem Tor)
- Carports à 25.000 Euro
- Stellplätze à 15.000 Euro

Wenn die Wohnung Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Konstanz-Litzelstetten in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen, auch das Strandbad erreicht man in 15 Minuten zu Fuß.

Litzelstetten ist mit seinen ca. 4.000 Einwohnern ein geschätzter und attraktiver Wohnort, was vor allem seiner Lage und der Nähe zu Konstanz geschuldet ist.

Seit 1971 ist Litzelstetten nach Konstanz eingemeindet und schafft durch die Hanglage einen herrlichen Blick auf den Überlinger See, die Insel Mainau und die Alpen. Bei klarem Wetter bietet sich ein traumhaftes Panorama.

Damit verfügt Litzelstetten über Vorzüge, welche auch die große Stadt Konstanz bietet: Kunst, Kultur, Genuss und Wasser.

Rings um den Ort befinden sich Natur- und Landschaftschutzgebiete. Viele Wege für Wanderer und Radfahrer führen in den Bodanrück. Die Blumeninsel Mainau gehört ebenfalls zur Gemarkung.

Litzelstetten verfügt mit seinen Geschäften, Bank und Geldautomaten, Arztpraxen und Apotheken über eine gute Infrastruktur. Diese wird komplettiert durch eine bürgernahe Ortsverwaltung, welche die üblichen Verwaltungsaufgaben wahrnimmt.

## Anschrift

Luzzilonweg 2 in 78465 Konstanz-Litzelstetten

## Kaufpreis / Provision

**420.000,00 € Die Immobilie ist provisionsfrei.**

Diese Provision ist unbeschadet der vereinbarten Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision (Innenprovision) des Verkäufers aus dem tatsächlichen Kaufpreis zur Zahlung fällig. Wir sind somit auch für den Verkäufer als Makler tätig.

## Finanzierung

Gerne berechnen wir Ihnen ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot.  
Fragen Sie bei uns nach einem Termin!

## Sonstiges

Sämtliche Objektangaben stammen vom Veräußerer, wir haben diese nicht überprüft, unsere Haftung beschränkt sich deshalb auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Die Grundrisse stellen keine exakten Maße dar. Es handelt sich um eine Veranschaulichung der Raumaufteilung. Abweichungen sind möglich. Die Einrichtungsgegenstände dienen als Beispiel, entsprechen nicht zwingend der Realität und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Es gelten die Sonderbedingungen für die Immobilienvermittlung sowie die vorvertraglichen Informationen mit Widerrufsbelehrung.



Außenansicht visuell



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche





Schlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



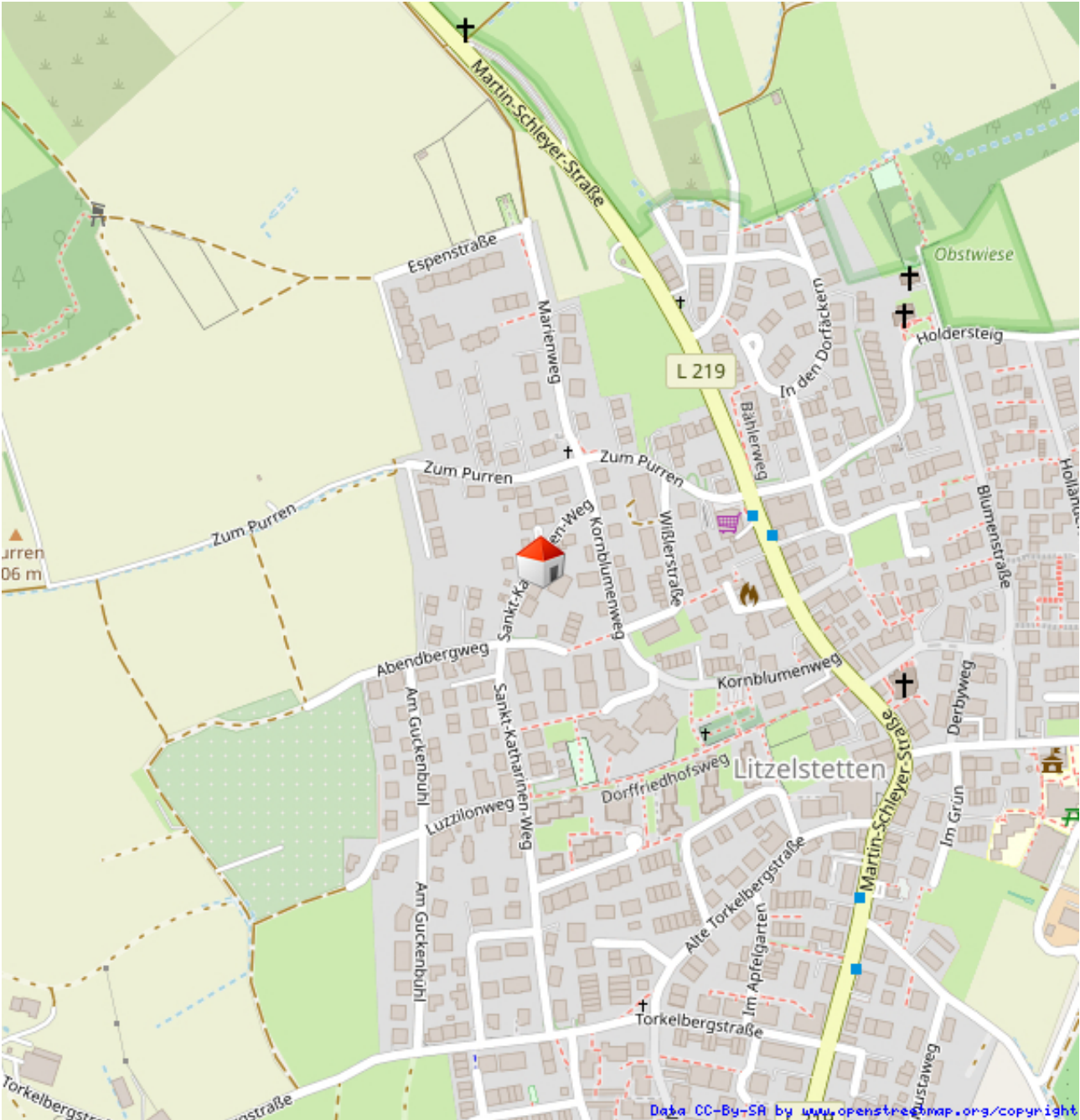
Gäste-WC



Grundriss Wohnung 3

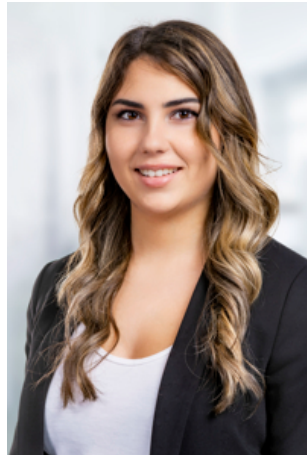
ImmoNr	Objekttyp	Wh- gNr./ Stpl.Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis	Anzahl Zimmer	Vermark- tungssta- tus
SBH- 4564_01	Erdgeschoss	1	121,37 m <sup>2</sup>	725.000,00 €	4,5	verfügbar
SBH- 4564_02	Erdgeschoss	2	73,07 m <sup>2</sup>	438.000,00 €	3,5	verfügbar
SBH- 4564_03	Erdgeschoss	3	67,85 m <sup>2</sup>	420.000,00 €	3,5	verfügbar
SBH- 4564_04	1. Obergeschoss	4	119,13 m <sup>2</sup>	745.000,00 €	4,5	verfügbar
SBH- 4564_05	1. Obergeschoss	5	73,09 m <sup>2</sup>	460.000,00 €	3,5	verfügbar
SBH- 4564_06	1. Obergeschoss	6	67,85 m <sup>2</sup>	434.000,00 €	3,5	verfügbar
SBH- 4564_07	Dachgeschoss	7	68,91 m <sup>2</sup>	449.000,00 €	3,5	verfügbar
SBH- 4564_08	Dachgeschoss	8	109,22 m <sup>2</sup>	725.000,00 €	4,5	verfügbar
SBH- 4564_09	Souterrain	9	76,59 m <sup>2</sup>	360.000,00 €	2,5	verfügbar
SBH- 4564_10	Einzelgarage		-	35.000,00 €	-	verfügbar
SBH- 4564_11	Einzelgarage		-	35.000,00 €	-	verfügbar
SBH- 4564_12	Einzelgarage		-	35.000,00 €	-	verfügbar
SBH- 4564_13	Carport		-	25.000,00 €	-	verfügbar
SBH- 4564_14	Carport		-	25.000,00 €	-	verfügbar
SBH- 4564_15	Carport		-	25.000,00 €	-	verfügbar
SBH- 4564_16	Carport		-	25.000,00 €	-	verfügbar
SBH- 4564_17	Stellplatz		-	15.000,00 €	-	verfügbar
SBH- 4564_18	Stellplatz		-	15.000,00 €	-	verfügbar

# Lageplan



Lageplan

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Vanessa Geyer  
Volksbank eG - Die Gestalterbank  
Am Riettor 1  
78048 Villingen-Schwenningen  
Telefon: 07721 802-5236

E-Mail: [vanessa.geyer@gestalterbank-immobilien.de](mailto:vanessa.geyer@gestalterbank-immobilien.de)

Web: [www.gestalterbank.de](http://www.gestalterbank.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

## Baufinanzierungskompetenz aus einer Hand – Individuell & maßgeschneidert

Profitieren auch Sie von unseren Erfahrungen und unserem Know-how und realisieren Sie Ihren Traum von den eigenen vier Wänden – finanziert mit der Volksbank eG – Die Gestalterbank.

### Darauf können Sie sich verlassen.

- maßgeschneidertes Finanzierungspaket aus einer Hand
- hohe Flexibilität in der Finanzierung
- kurze Bearbeitungszeiten und schnelle Kreditentscheidungen
- langfristige Zinssicherheit mit einer soliden Kalkulationsgrundlage

### Ihre BauFi-Fachberater vor Ort freuen sich auf Ihren Anruf.

**Tanja Belikan**

Villingen  
& Umgebung

07721 802-5123  
tanja.belikan@  
gestalterbank.de

**Gerold Bolli**

Donaueschingen  
& Umgebung

07721 802-5755  
gerold.bolli@  
gestalterbank.de

**Christian Bury**

Donaueschingen  
& Umgebung

07721 802-5606  
christian.bury@  
gestalterbank.de

**Philipp Geyer**

Singen  
& Umgebung

07721 802-5536  
philipp.geyer@  
gestalterbank.de

**Niklas Klotz**

Donaueschingen  
& Umgebung

07721 802-5134  
niklas.klotz@  
gestalterbank.de

**Marie-Sophie  
Neumaier**

Villingen  
& Umgebung

07721 802-5156  
marie-sophie.  
neumaier@  
gestalterbank.de

**Frederike  
Ruhland**

Singen  
& Umgebung

07721 802-5524  
frederike.ruhland@  
gestalterbank.de

## Sonderbedingungen für die Immobilienvermittlung

Neben den Allgemeinen Geschäftsbedingungen zwischen der Bank und deren Kunden gelten folgende Bedingungen für die Immobilienvermittlung:

1. Sämtliche Angebote sind freibleibend und basieren auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.
2. Alle Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Erfolgt eine Weitergabe an Dritte und kommt dadurch ein Vertrag zustande, so kann der Adressat - unbeschadet weiterer Schadensersatzansprüche - Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision schulden.
3. Ist dem Adressaten eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bekannt, hat er dies unter Offenlegung der Informationsstelle unverzüglich mitzuteilen.
4. Wird ein angebotenes Objekt später durch Dritte erneut angeboten, erlischt dadurch der Provisionsanspruch des Erstanbieters nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern die Vorkenntnis schriftlich mitzuteilen und auf deren Maklerdienste zu verzichten.
5. Der Auftraggeber wird den Makler unverzüglich von einem Vertragsabschluss unterrichten. Er ist verpflichtet, ihm eine Vertragsabschrift zu übersenden.
6. Der Makler kann sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden und von beiden eine Provision verlangen.
7. Kommt es aufgrund der Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrags z.B. Kauf, Miete, Pacht, wird die ortsübliche Provision geschuldet, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Dies gilt auch dann, Wenn die Bedingungen des Vertrags von den (in dem überlassenen Angebot) genannten Konditionen abweichen oder wenn der Erwerb durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erfolgt. Ein Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag erst nach Vertragsbeendigung abgeschlossen wird.

Der Provisionsanspruch ist mit dem Vertragsabschluss über das nachgewiesene bzw. vermittelte Objekt fällig.





Hallo, ich bin PIA

# PIA – Ihre persönliche Immobilien-Assistentin.

Morgen  
kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Wenn Sie gerade eine Immobilie kaufen, bauen, modernisieren oder finanzieren möchten, helfe ich Ihnen gerne weiter.

Themen rund um Bauen und Wohnen sind mein Spezialgebiet. Ich begleite Sie bei Ihrem Vorhaben und gebe Ihnen kostenlos Tipps und Kontakte an die Hand, mit denen Sie Geld und vor allem Zeit sparen.

 **Volksbank eG**

Die Gestalterbank