



# EXPOSÉ

FÜRSTENBERGSTR. 11  
KONSTANZ

**Vertrieb:** Gnädinger & Mayer GmbH | Andreas Mayer  
Brühlstraße 2/1, 78315 Radolfzell  
T +49 (0) 7732 823830 | [info@gm-wohnbau.com](mailto:info@gm-wohnbau.com)

[gm-wohnbau.com](http://gm-wohnbau.com)

# LAGE

KONSTANZ. Das ist nicht nur die größte Stadt am Bodensee. Sie gehört auch zu den Allerschönsten. Direkt am Bodensee gelegen, eröffnet sich eine wunderschöne Kulisse mit Blick auf das Wasser und die umliegenden Berge. Mit seinem klaren Wasser und den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Schwimmen oder Radfahren bietet der See Erholung und Abenteuer gleichermaßen. Zudem ist Konstanz ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die Schweiz, zur Insel Mainau oder nach Meersburg.

Keine andere Stadt hat eine so gut erhaltene Altstadt und bietet so eine besondere Atmosphäre mit historischem Charme. Kleine, besondere Geschäfte, urige Restaurants und Weinstuben, gemütliche Cafés ziehen sich durch die malerischen Gassen. Es gibt viele Orte zum Einkehren und Stöbern.

Neben der historischen Altstadt hat Konstanz auch eine moderne Seite. Die Universität Konstanz zählt zu den renommiertesten Hochschulen Deutschlands und zieht Studierende aus aller Welt an. Dadurch ist die Stadt geprägt von einem lebendigen studentischen Leben und einer vielfältigen Kulturszene.

Das Mehrfamilienhaus mit den hier angebotenen 8 Wohneinheiten liegt im Stadtteil Fürstenberg, welcher der drittgrößte von Konstanz ist. Fürstenberg liegt nördlich der Konstanzer Innenstadt und grenzt an die Stadtteile Wollmatingen und Petershausen. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut und fußläufig kann man Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen. Die Konstanzer Innenstadt, der Seerhein, die Uni und das Bodenseeufer sind nur wenige Fahrminuten mit Auto, Bus oder Fahrrad entfernt.

Kindergarten \* Schulen \* Ärzte \* Apotheke \* Bank \* Post  
Läden für den täglichen Bedarf \* Gastronomie  
Busanbindung \* Bahnhof

# ECKDATEN

<b>OBJEKTART</b>	Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten
<b>BAUART</b>	massiv
<b>BAUJAHR</b>	1970
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	452,27 m <sup>2</sup>
<b>GESCHOSSE</b>	4 + UG
<b>EINHEITEN</b>	zwei 1-Zimmer-   drei 2-Zimmer-   drei 3-Zimmerwohnungen
<b>HEIZUNG</b>	modernstes Heizkonzept durch Kombination einer Wärmepumpe mit Ölheizung
<b>ENERGIEBEDARF</b>	79 kWh (m <sup>2</sup> *a)
<b>GARAGEN</b>	5 Einzelgaragen
<b>PROVISION</b>	Keine Käuferprovision

# OBJEKTBESCHREIBUNG



# AUSSTATTUNG

Isolierverglaste Kunststofffenster

Laminat- und Fliesenböden, z.T. Parkett

Geflieste Bäder

Balkone im EG, 1. OG und 2. OG

Dachterrassen im DG

Kellerräume für die Wohnungen

Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoss

Hybridheizung (Wärmepumpe & Ölheizung)

# OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten aus dem Jahr 1970 wurde im Laufe der Jahre regelmäßig modernisiert.

1995 erfolgte die Anbringung eines Vollwärmeschutzes an der Süd- und Ostseite, 2017 folgte die Komplettsanierung des Flachdaches.

Im Jahr 2023 fanden wieder umfangreiche Sanierungen statt: eine neue Hybridheizung (Wärmepumpe und Ölheizung) wurde eingebaut, die Haustüre und die Wohnungseingangstüre, sowie der Sonnenschutz wurden erneuert.

Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen wurde auch die Fassade und das Treppenhaus neu gestrichen.

Die freien Wohnungen sind umfangreich renoviert worden und verfügen nun über neue Elektroinstallationen, neue Sanitäreinrichtungen, neue Böden, Fliesen in den Bädern und Wandbeläge sowie neue Innentüren.

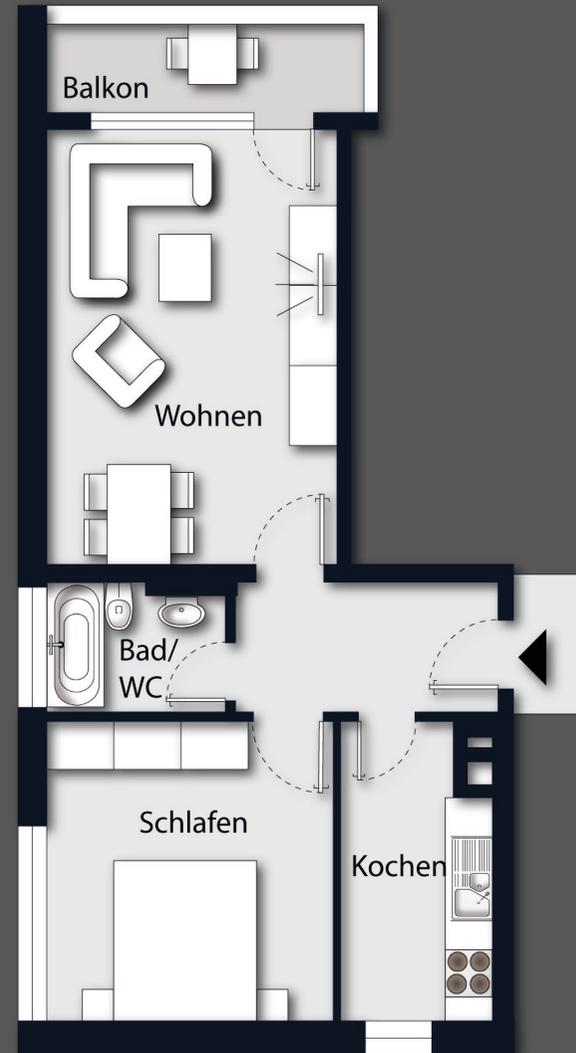
# WOHNUNG | 01

Hochparterre | 53,23 m<sup>2</sup>

RENOVIERT  
BEZUGSFREI

Wohnen	20,42 m <sup>2</sup>
Küche	7,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,94 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,61 m <sup>2</sup>
Flur	5,51 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>53,23 m<sup>2</sup></b>
<i>Keller</i>	<i>3,69 m<sup>2</sup></i>

Verkaufspreis: 259.000,00 Euro



# WOHNUNG | 02

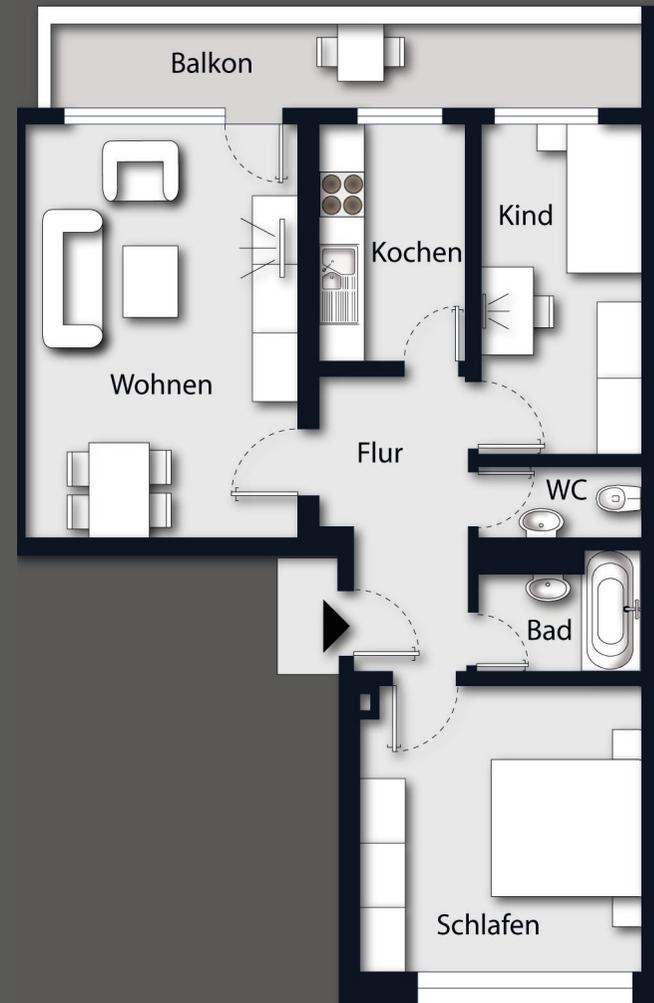
Hochparterre | 68,87 m<sup>2</sup>

RENOVIERT  
BEZUGSFREI

Wohnen	20,53 m <sup>2</sup>
Küche	6,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,72 m <sup>2</sup>
Kind	9,92 m <sup>2</sup>
Bad	3,26 m <sup>2</sup>
WC	1,99 m <sup>2</sup>
Flur	7,09 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>68,87 m<sup>2</sup></b>

*Keller* 3,12 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis: 337.000,00 Euro**



# WOHNUNG | 03

1. Obergeschoss | 53,23 m<sup>2</sup>



Wohnen	20,42 m <sup>2</sup>
Küche	7,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,94 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,61 m <sup>2</sup>
Flur	5,51 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>53,23 m<sup>2</sup></b>
<i>Keller</i>	<i>3,12 m<sup>2</sup></i>

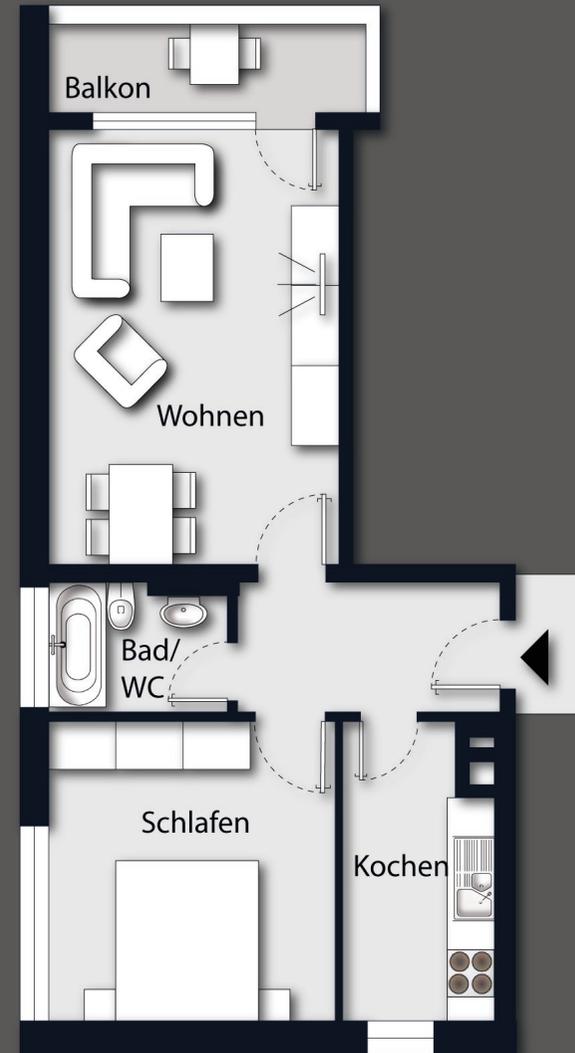
---

**Verkaufspreis:** 234.000,00 Euro

Kaltmiete aktuell 297,52 Euro

Kaltmiete ab

Sanierungsende 344,45 Euro



# WOHNUNG | 04

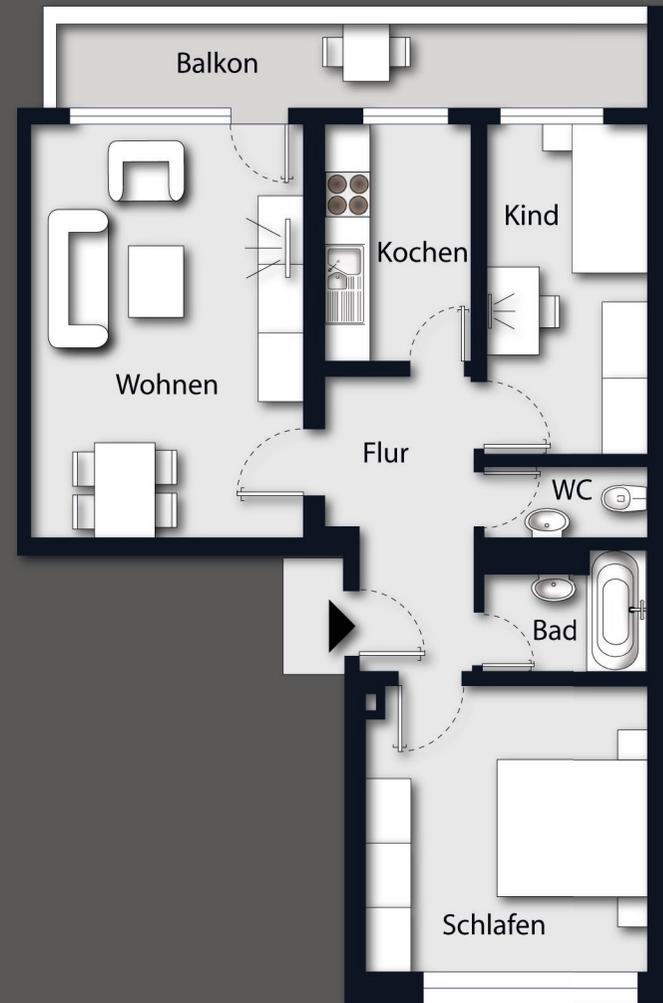
1. Obergeschoss | 68,87 m<sup>2</sup>



Wohnen	20,53 m <sup>2</sup>
Küche	6,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,72 m <sup>2</sup>
Kind	9,92 m <sup>2</sup>
Bad	3,26 m <sup>2</sup>
WC	1,99 m <sup>2</sup>
Flur	7,09 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>68,87 m<sup>2</sup></b>

*Keller* 3,12 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis: 337.000,00 Euro**



# WOHNUNG | 05

2. Obergeschoss | 53,23 m<sup>2</sup>



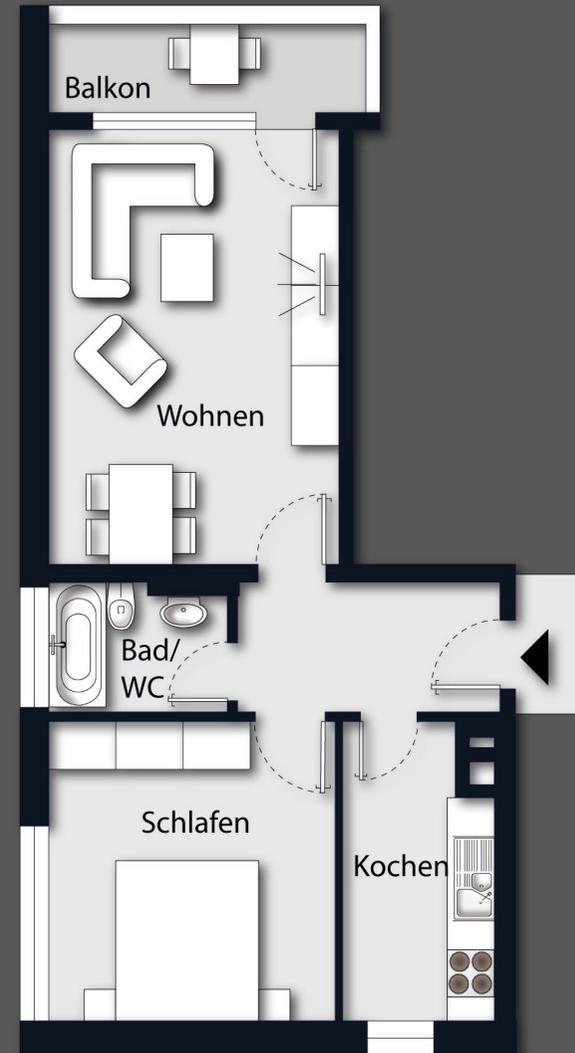
Wohnen	20,42 m <sup>2</sup>
Küche	7,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,94 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,61 m <sup>2</sup>
Flur	5,51 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>53,23 m<sup>2</sup></b>
<i>Keller</i>	<i>3,69 m<sup>2</sup></i>

---

**Verkaufspreis:** 234.000,00 Euro

Kaltmiete aktuell 391,00 Euro

Kaltmiete ab  
Sanierungsende 437,93 Euro



# WOHNUNG | 06

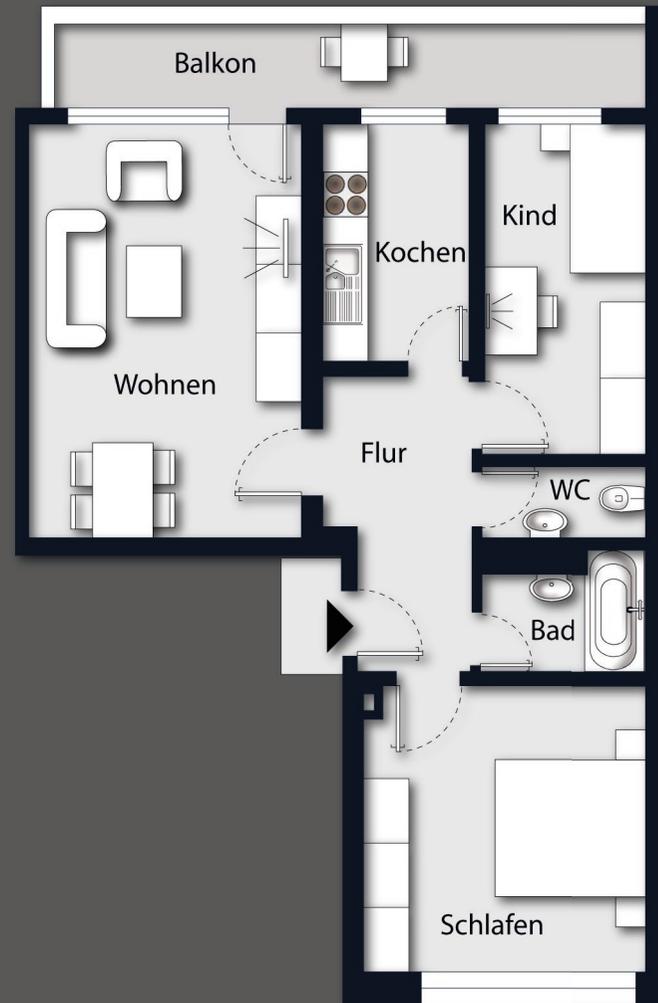
2. Obergeschoss | 68,87 m<sup>2</sup>

RENOVIERT  
BEZUGSFREI

Wohnen	20,53 m <sup>2</sup>
Küche	6,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,72 m <sup>2</sup>
Kind	9,92 m <sup>2</sup>
Bad	3,26 m <sup>2</sup>
WC	1,99 m <sup>2</sup>
Flur	7,09 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>68,87 m<sup>2</sup></b>

*Keller* 3,12 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis: 337.000,00 Euro**



# WOHNUNG | 07

Dachgeschoss | 48,00 m<sup>2</sup>



Wohnen/Schlafen	24,85 m <sup>2</sup>
Küche	6,83 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,49 m <sup>2</sup>
Flur	3,51 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50 %)	9,32 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>48,00 m<sup>2</sup></b>

*Keller* 3,69 m<sup>2</sup>

---

**Verkaufspreis:** 211.000,00 Euro

**Kaltmiete aktuell** 324,30 Euro

**Kaltmiete ab**

**Sanierungsende** 366,62 Euro



# WOHNUNG | 08

Dachgeschoss | 37,97 m<sup>2</sup>

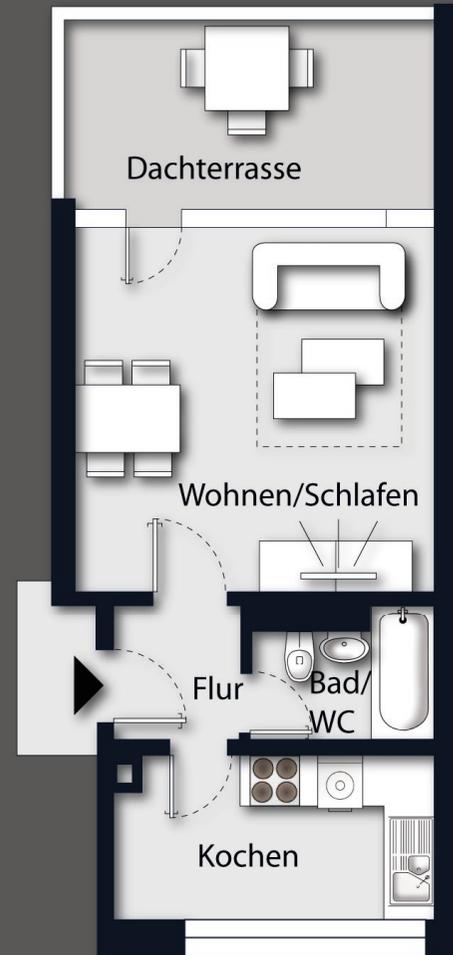


Wohnen/Schlafen	18,97 m <sup>2</sup>
Küche	7,59 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,31 m <sup>2</sup>
Flur	2,61 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50 %)	5,49 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>37,97 m<sup>2</sup></b>
<i>Keller</i>	<i>3,69 m<sup>2</sup></i>

**Verkaufspreis:** 167.000,00 Euro

**Kaltmiete aktuell** 290,74 Euro

**Kaltmiete ab Sanierungsende** 324,21 Euro



# ERD-/ UNTERGESCHOSS

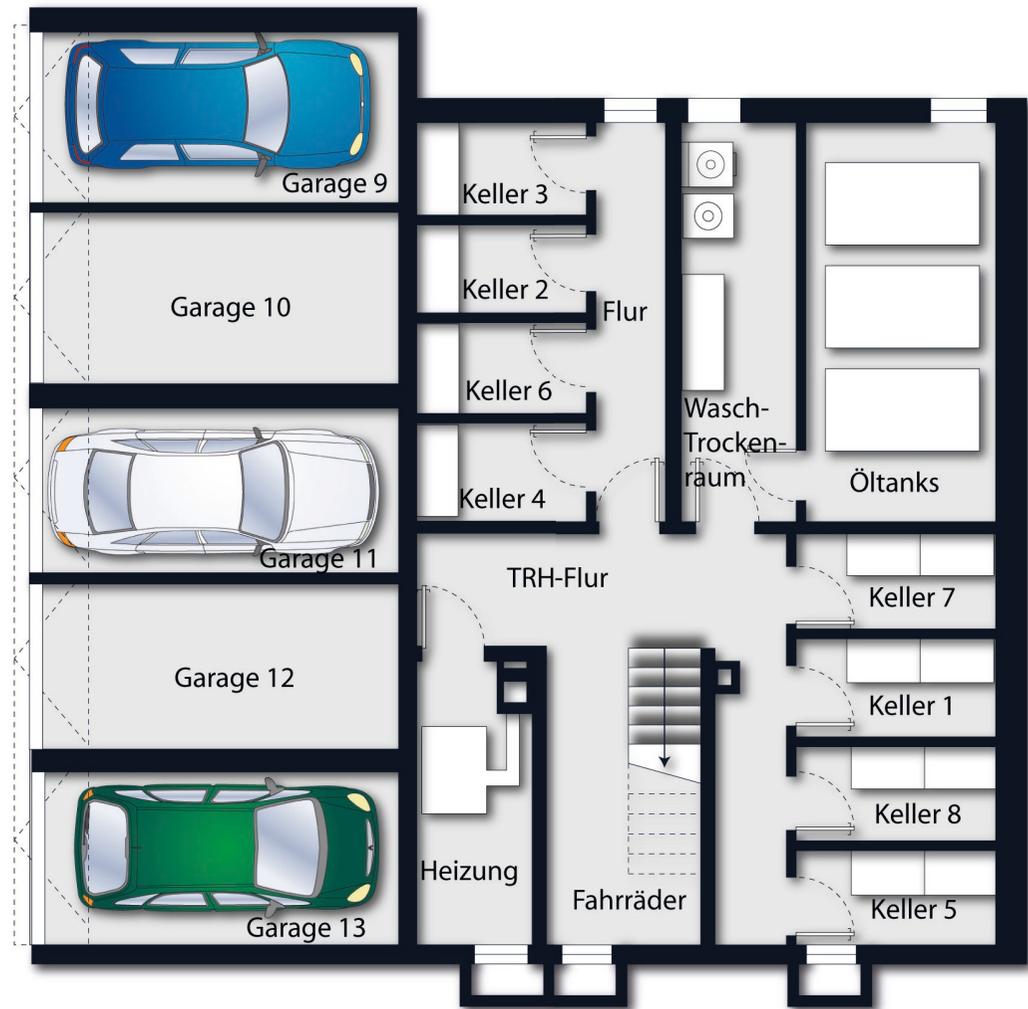
Garagen

Kellerräume

Wasch- und Trockenraum

Heizungsraum

Tankraum





# BILDER





**GNÄDINGER & MAYER**  
WOHNBAU | IMMOBILIEN

**Vertrieb durch:**

Gnädinger & Mayer GmbH | Andreas Mayer  
Brühlstraße 2/1, 78315 Radolfzell  
T +49 (0) 7732 823830 | [info@gm-wohnbau.com](mailto:info@gm-wohnbau.com)

[gm-wohnbau.com](http://gm-wohnbau.com)

**Keine Käuferprovision fällig**