

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche: 270,00 m²
Grundstücksfl.: 1.142,00 m²
Zimmer: 7 Zimmer
Anbieter-ID: A4601

Detaillierte Informationen

Flächen

Nutzfläche 85,00 m²

Parkmöglichkeiten

Carport Anzahl 1

Tiefgarage Anzahl 1

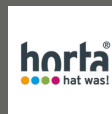
Parkhaus Anzahl 1

Garage Anzahl 1

Freiplatz Anzahl 1

Duplex Anzahl 1

horta Immobilien GmbH &
Co. KG



Marco Horta

Mainaustr. 32
78464 Konstanz
Deutschland

+49 800 4678233

verkaufen@horta.de

Kosten

Provision 3,57% inkl. MwSt.

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

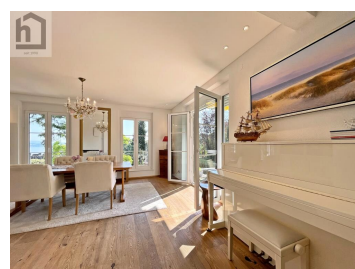
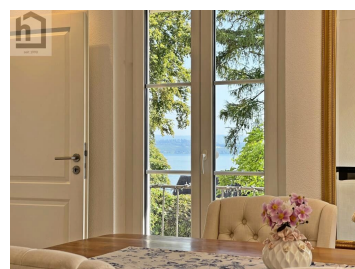
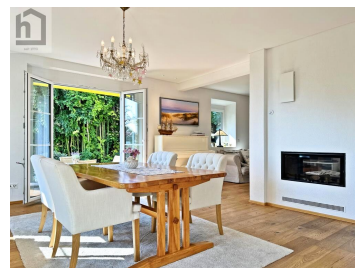
Wohnfläche: 270,00 m²
Grundstücksfl.: 1.142,00 m²
Zimmer: 7 Zimmer
Anbieter-ID: A4601

Ausstattungsmerkmale

Allgemein	Kamin Garage
Badausstattung	Wanne mit Fenster Dusche
Küche	Einbauküche

Energieausweis

Energiepass Art	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchswert	123,40 kWh/(a*m ²)
Mit Warmwasser	ja
Baujahr	1951



Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601

Beschreibung

Dieses traumhafte Einfamilienhaus in 2. Seereihe, erbaut im Jahr 1951, bietet mit ca. 269 m² Wohnfläche auf drei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss großzügigen Raum für die ganze Familie.

Das Haus besticht nicht nur durch sein charmantes Äußeres mit seinem französischen Balkon und seinen grünen Fensterläden, sondern auch durch den liebevoll angelegten Garten, der groß und gut gepflegt ist. Hier können Sie inmitten der Natur entspannen, Garten- und Grillpartys auf der Terrasse mit dazugehörigem Grillhäuschen veranstalten oder einfach die atemberaubende Seesicht genießen.

Eine große Garage rundet das Angebot dieser Immobilie ab.

Während der Renovierung im Jahr 2013 wurden sämtliche Wasser- und Elektroleitungen erneuert. Das Dach wurde komplett neu aufgebaut und mit hochwertiger Dämmung versehen, um Energieeffizienz zu gewährleisten und Wärmeverluste zu minimieren. Die Heizung des Hauses wurde ebenfalls auf den neuesten Stand gebracht und im Jahr 2013 durch eine moderne Pelletheizung ersetzt. Dies trägt nicht nur zur Umweltfreundlichkeit des Hauses bei, sondern ermöglicht auch eine effiziente Beheizung in den kalten Monaten.

Eine besondere Gelegenheit: Für zusätzlichen Wohnraum oberhalb der Garage wurde 2016 bereits ein Anbau genehmigt, der bisher nicht umgesetzt wurde.

Der Anbau würde das bestehende Wohnhaus um eine beeindruckende Kombination aus großzügigem Wohnraum und durchdachter Raumaufteilung erweitern. Im Erdgeschoss könnte eine offene und einladende Küche entstehen, die fließend in den angrenzenden Wohn- und Essbereich übergehen würde. Von dort aus würde der Zugang zur Terrasse führen, die ideal als Rückzugsort im Freien genutzt werden könnte. Diese Terrasse wäre zum See ausgerichtet und würde eine herrliche Sicht auf das Wasser bieten. Im Obergeschoss ließe sich ein weitläufiger Schlafbereich realisieren, der mit einer eigenen, ebenfalls zum See ausgerichteten Terrasse verbunden wäre. Diese würde nicht nur zusätzlichen Raum im Freien schaffen, sondern auch eine beeindruckende Seesicht ermöglichen und eine besondere Atmosphäre schaffen. Ein komfortables Badezimmer würde die obere Etage ergänzen und Raum für Entspannung und Erholung bieten. Der zusätzliche Wohnraum wäre so gestaltet, dass er sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend wäre, mit einer klaren Linienführung und optimaler Nutzung der verfügbaren Fläche. Der Anbau könnte sich harmonisch in das Gesamtkonzept des Hauses einfügen und dessen Wohnqualität maßgeblich erhöhen. Gemäß der vorliegenden Baupläne ließe sich die Wohnfläche somit um ca. 106m² (Terrassen zur Hälfte miteinberechnet) erweitern.

Ausstattung

Das Innere ist ebenso beeindruckend wie seine äußere Erscheinung und die Annehmlichkeiten im Garten.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Der hochwertige Echtholzparkettboden verleiht diesem Raum eine warme und einladende Atmosphäre. Ein prächtiger Kamin fungiert als Herzstück des Wohnbereichs und sorgt für Gemütlichkeit an kühlen Abenden. Von diesem Stockwerk aus haben Sie Zugang zur Gartenterrasse, die einen atemberaubenden Blick auf den See bietet. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und verfügt über eine kleine Bartheke für geselliges Beisammensein. Ein Gäste-WC steht ebenfalls zur Verfügung, und der große Garten mit

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601

einem charmanten Grillhäuschen lädt zu geselligen Grillabenden ein.

Über eine gerade Treppe gelangen Sie ins erste Dachgeschoss, das mit seiner hellen und großzügigen Bauweise besticht. Sowohl das Arbeitszimmer als auch das Elternschlafzimmer bieten Zugang zu einem französischen Balkon, von welchem aus Sie die malerische Seesicht genießen können. Das Badezimmer ist ein echtes Highlight, mit einer Eckbadewanne, zwei Waschbecken und einer eleganten Regendusche ausgestattet. Ein separates WC ergänzt diese Etage und sorgt für praktische Annehmlichkeiten. Das zweite Dachgeschoss ist über eine charmante Holzwindeltreppe erreichbar. Hier finden Sie zwei Kinderzimmer, die direkt mit einer beeindruckenden Seesicht aufwarten. Dieser Bereich bietet den Kindern ein wunderbares Ambiente zum Spielen und Entspannen.

Auch das Untergeschoss stellt aufgrund seiner vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eine Besonderheit dar. Dank des separaten Eingangs lässt sich dieser Bereich ideal als Einliegerwohnung oder eigenen Gästebereich einrichten.

Neben Stauräumen bietet es ein großes Zimmer mit einem einladenden Wintergarten, ein Duschbad mit WC und eine eigene Küche. Zusammengefasst ist dieses Einfamilienhaus der ideale Ort für eine Familie, die das Landleben in der Nähe des Sees mit den Annehmlichkeiten eines modernen Zuhauses verbinden möchte.

Lage

Das Haus befindet sich in zweiter Seereihe in Konstanz-Litzelstetten, ein idyllisch am See gelegener Vorort von Konstanz und in unmittelbarer Nähe zur Insel Mainau und der Universität. Die Lage ist hervorragend geeignet für Naturliebhaber oder Sportbegeisterte, da der See nur wenige Gehminuten entfernt ist. Der Hausberg von Litzelstetten, der Purren, bietet mit seinen 508 m einen eindrucksvollen Blick auf den Bodensee bzw. Überlingersee und die Alpen. Die umliegenden Wälder und Wiesen laden zu ausgedehnten Spaziergängen oder Joggingrunden etc. ein. Litzelstetten hat eine sehr gute Infrastruktur. Sie haben Geschäfte, Banken, Kindergärten, Schulen am Ort, sowie alles was man für den täglichen Bedarf braucht. Des Weiteren gibt es ein parkähnliches Strandbad, welches zum Baden und Sonnen einlädt und auch für Familienausflüge sehr gut geeignet ist.

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten

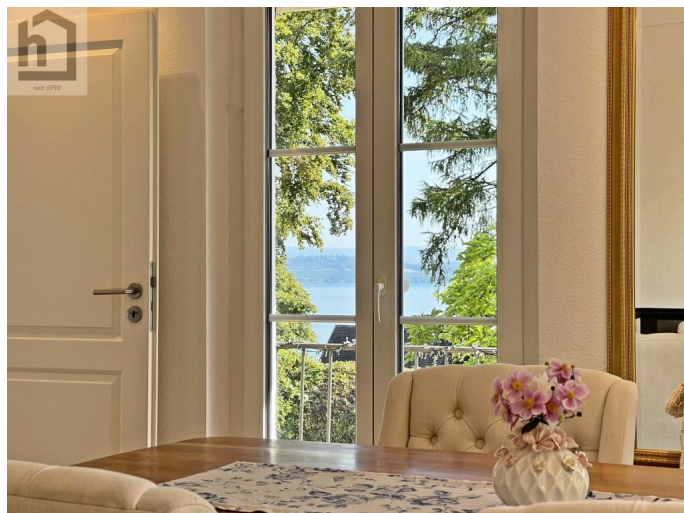


DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m ²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m ²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



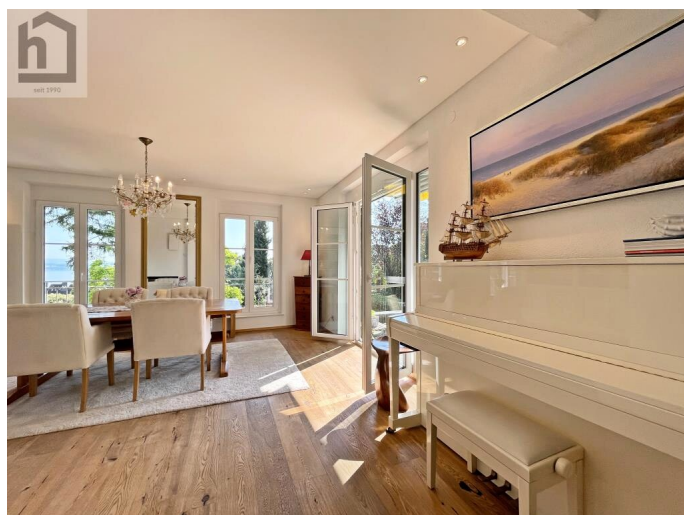
Wohn- und Esszimmer mit Kamin



Esszimmer mit Seeblick



Esszimmer



Zugang zu Gartenterrasse

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

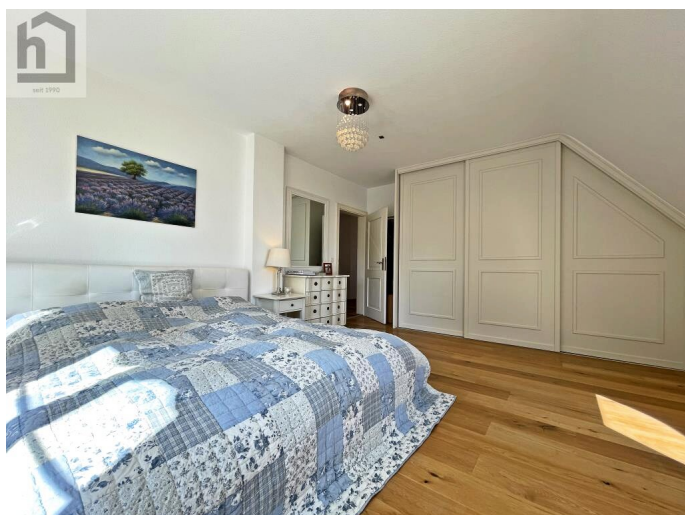
Wohnfläche:	270,00 m ²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m ²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



Wohnen Ansicht 1



Wohnen Ansicht 2



Eltern Ansicht 1



Eltern Ansicht 2

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



📍 DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m ²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m ²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



Impression Schlafzimmer



Balkon

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



Kinderzimmer im DG



Kinderzimmer im DG

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



Kinderzimmer im DG



Seeblick

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten

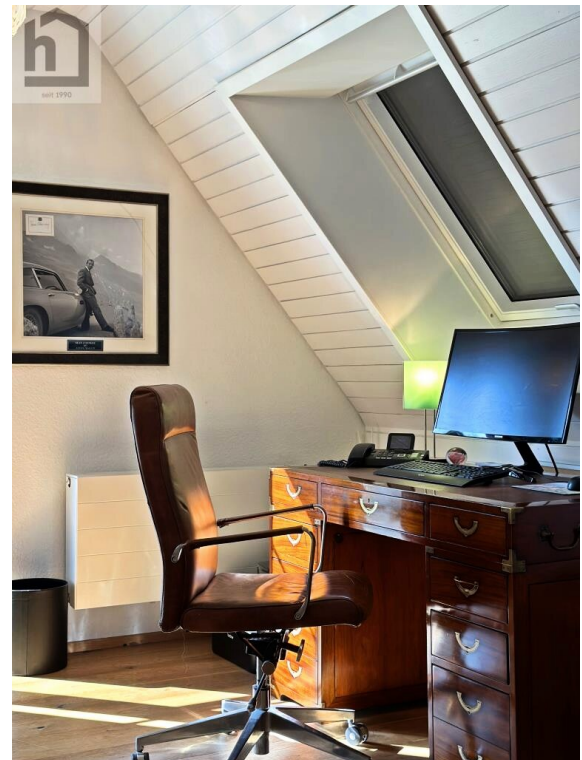


DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m ²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m ²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



Arbeiten



Impression Arbeitszimmer

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten

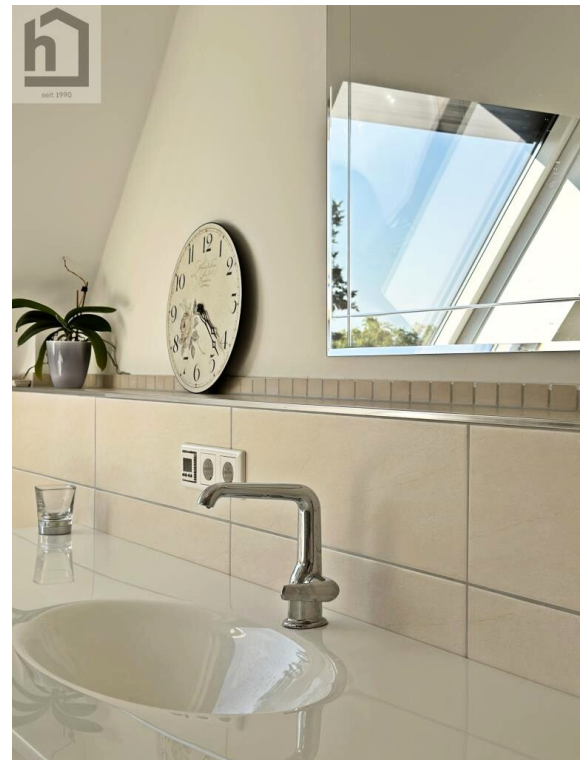


📍 DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



Bad



Impression Badezimmer

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m ²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m ²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



Regendusche



Badewanne

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m ²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m ²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



Küche Ansicht 1



Küche Ansicht 2

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m ²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m ²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



Einliegerwohnung



Impression Wintergarten

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



📍 DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



Treppen zum Obergeschoss



Treppe zum Dachgeschoss

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m ²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m ²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



Traumhafter Garten



Seesicht

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



📍 DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m ²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m ²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



Impression Terrasse



Gartenterrasse



Aussicht Garagendach



Vorplatz Gebäude

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m ²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m ²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



Hühnerstall



Hühner

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m ²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m ²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



seit 1990

Der Grundriss dient lediglich zur Orientierung.
Die Firma horta Immobilien GmbH & Co. KG übernimmt keine Haftung!



Grundriss Grundriss Untergeschoss

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



seit 1990

Der Grundriss dient lediglich zur Orientierung.
Die Firma horta Immobilien GmbH & Co. KG übernimmt keine Haftung!



Grundriss Grundriss Erdgeschoss

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten



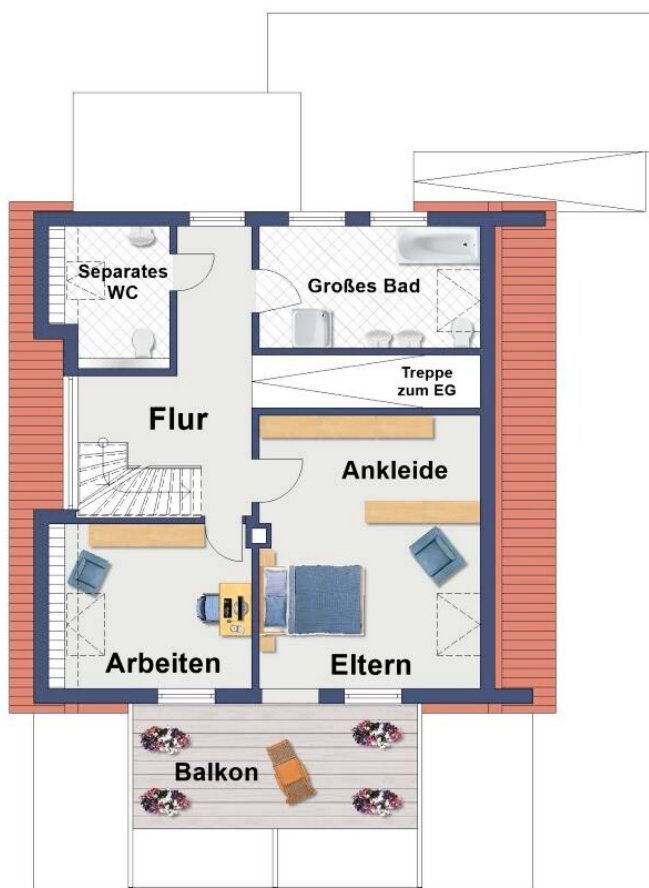
DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



seit 1990

Der Grundriss dient lediglich zur Orientierung.
Die Firma horta Immobilien GmbH & Co. KG übernimmt keine Haftung!



Grundriss Grundriss 1. Dachgeschoss

Ihr Traumhaus wartet: wunderschönes EFH in Seenähe mit vielen Vorzügen in Konstanz-Litzelstetten

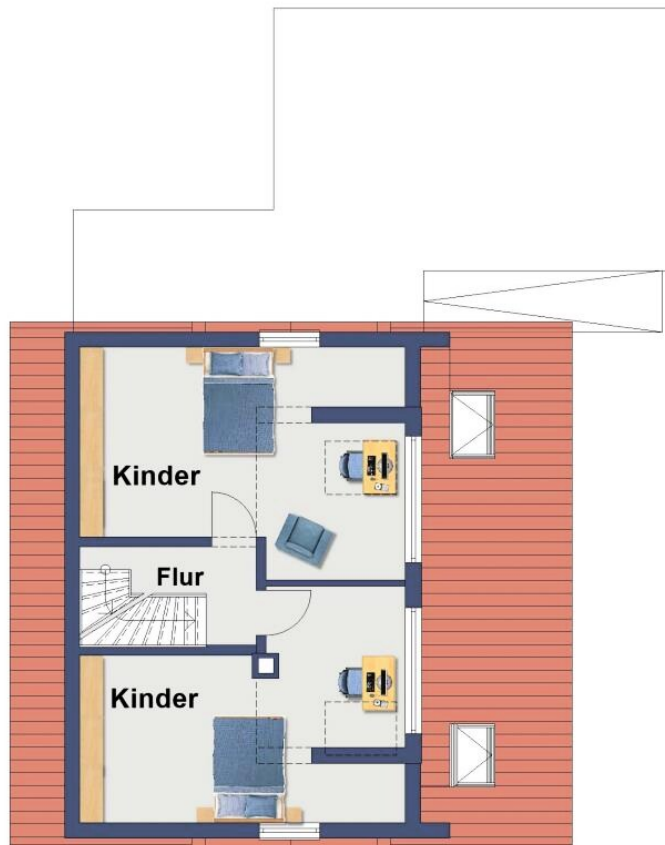


📍 DEU - 78465 Konstanz-Litzelstetten

Wohnfläche:	270,00 m²
Grundstücksfl.:	1.142,00 m²
Zimmer:	7 Zimmer
Anbieter-ID:	A4601



Der Grundriss dient lediglich zur Orientierung.
Die Firma horta Immobilien GmbH & Co. KG übernimmt keine Haftung!



Grundriss Grundriss 2. Dachgeschoss