

Uhdingen-Mühlhofen

# VERKAUFT: Sonnige Doppelhaushälfte mit hoher Energieeffizienz in Seenähe

Objektnummer: 24328135

VERKAUFT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 311 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhltingen-Mühlhofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24328135	Kaufpreis	645.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	10.12.2024	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1993		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.07.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhltingen-Mühlhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhltingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhltingen-Mühlhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhltingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Die Immobilie





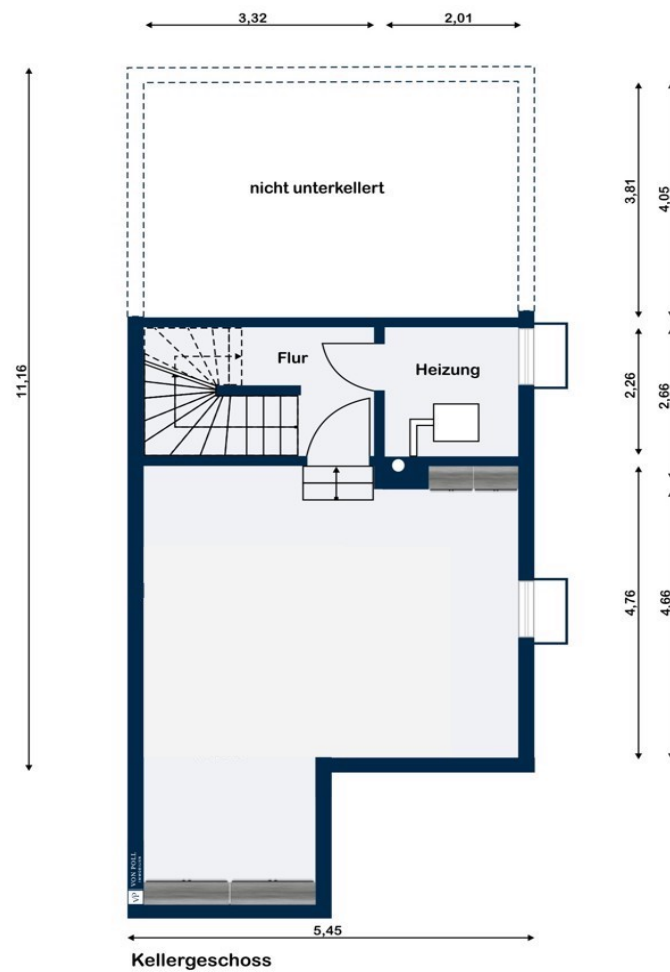
Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhltingen-Mühlhofen

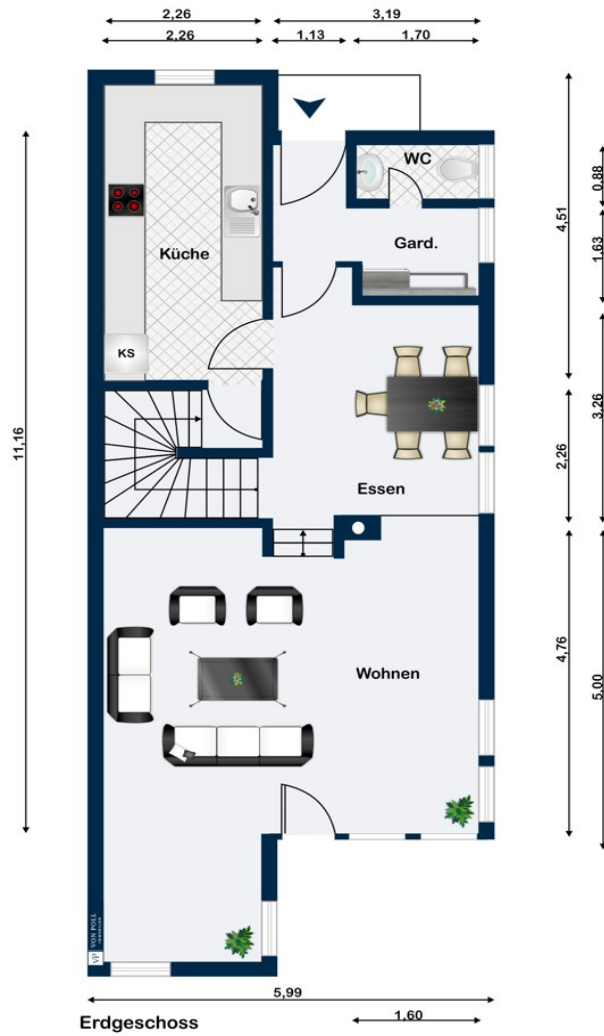
## Die Immobilie



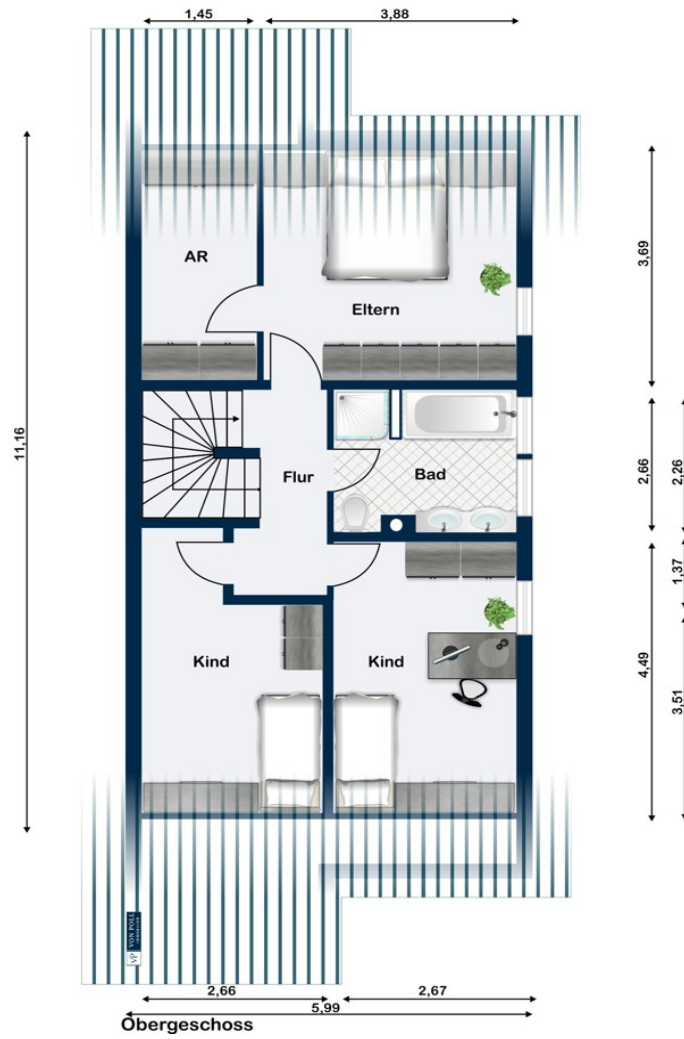
Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhl dingen-Mühlhofen

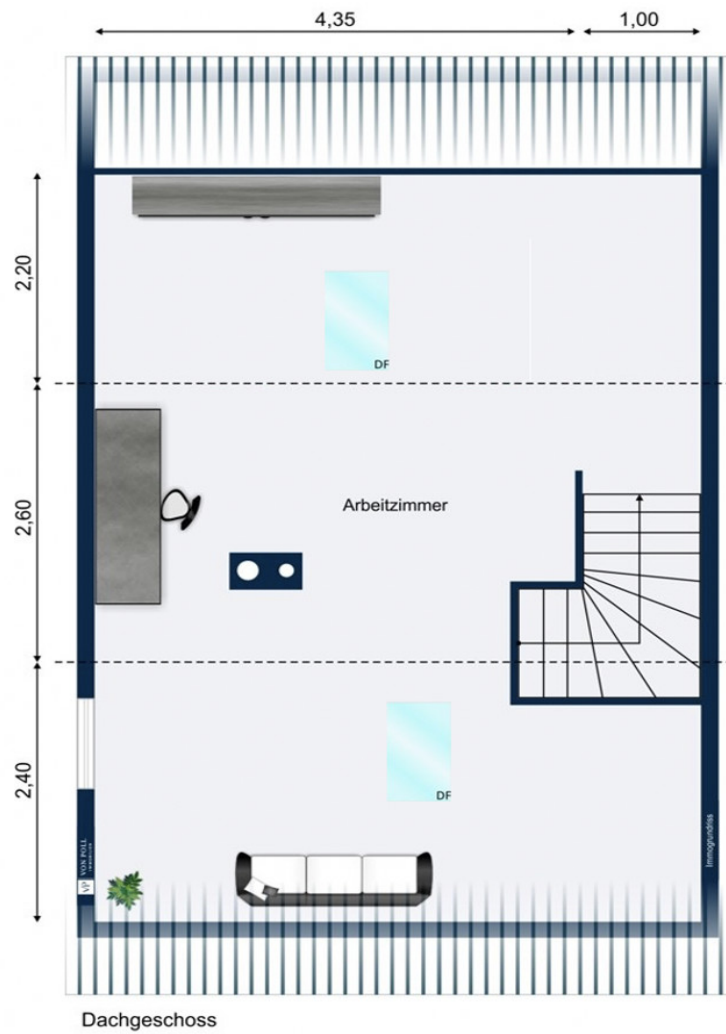
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen**

## Ein erster Eindruck

In dieser architektonisch interessanten Doppelhaushälfte in Oberuhldingen auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit 5 Zimmern nebst ausgebautem Dachgeschoss, können Sie sich ein individuelles Wohngefühl schaffen. Dazu ein großer Keller, ein Carport, ein Geräte- und Fahrradschuppen und 2 KFZ-Stellplätze. Auf der ca. 22 m<sup>2</sup> schönen, begrünten Süd-Terrasse lässt es sich in Ruhe entspannen. Die modernisierte Einbauküche hat viel Stauraum und Arbeitsfläche. Das Badezimmer und die Gästetoilette wurden ebenfalls 2022 von ortsansässigen Fachbetrieben komplett erneuert und präsentieren sich in einem modernen, hochwertigen und stilvollen Design mit großformatigen (100 x 100 cm) Fliesen und schwarzem Granit. Das Bad wurde zusätzlich mit einer Fußbodenheizung und einem Dusch-WC ausgestattet. Im Wohnzimmer wurde ein neuer Kaminofen mit einer 10 kW Leistung installiert. Ansonsten leistet eine moderne Gas-Brennwert-Therme, 2020, eine effiziente Wärmeversorgung. Eine solarbetriebene Brauchwasserheizung, stellt eine kostengünstige Wärmeversorgung dar. Ebenso erzeugt eine Photovoltaik-Anlage mit 3,6 kWp ihren eigenen Strom und senkt damit die Energiekosten. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge ist bereits vorhanden. Sämtliche technischen Komponenten sind auf dem aktuellen Wartungsstand. Die Doppelhaushälfte steht ab sofort zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihr Interesse und Ihre Anfrage nach einer Besichtigung.



Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Ausstattung und Details

- PV Anlage mit monatlicher Einnahme von ca. 200 €
- Solarthermie für Warmwasser
- Gasbrennwert Heizanlage
- Wallbox für E-Fahrzeuge
- neu renoviertes Gäste WC
- neu renoviertes Bad
- Carport & 2 Stellplätze

Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Alles zum Standort

Sie wollen dort leben, wo andere ihren Urlaub verbringen? Dann sind Sie im Bodenseekreis, besser gesagt in Uhdingen, genau richtig. Uhdingen liegt zwischen Meersburg und Überlingen und ist durch die Pfahlbauten überregional bekannt. Die Seegemeinden sind gastfreundliche Ortschaften, in welchen es sich lohnt, sich langfristig niederzulassen. Neben zahlreichen Wanderwegen, Weinbergen und bezaubernden Feldern, bietet der Ort die perfekte Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Von idealen Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte) und essenziellen Einrichtungen (Ärzte, Apotheken) bis über Kindergärten, Schulen und zahlreichen Vereinen sind Sie einen Katzensprung entfernt. Ebenso erreichen Sie von hier aus die umliegenden Gemeinden bequem mit Bus und Bahn. Mit dem Fahrrad sind Sie in wenigen Minuten am See, dem Hafen, am Strandbad und der Promenade mit zahlreichen Restaurants. Der Standort bietet eine exzellente Infrastruktur mit den besten Verkehrsanbindungen: Über die Autobahnen A81 und A96 erreichen Sie in kurzer Zeit Stuttgart, Zürich und München. Die nächsten internationalen Flughäfen befinden sich in Friedrichshafen (25 Min.) und Zürich (1,15 Std.).

Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2032. Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24328135 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Koler & Mihaela Bilos

---

Hofstatt 6 Überlingen  
E-Mail: ueberlingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)