

Überlingen

# Hochparterre Wohnung mit grosszügiger Terrasse in Top-Lage

Objektnummer: 24328122



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

**KAUFPREIS: 870.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139,82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

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

Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24328122	Kaufpreis	870.000 EUR
Wohnfläche	ca. 139,82 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4.5	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2014
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1935	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	15.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.07.2033	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



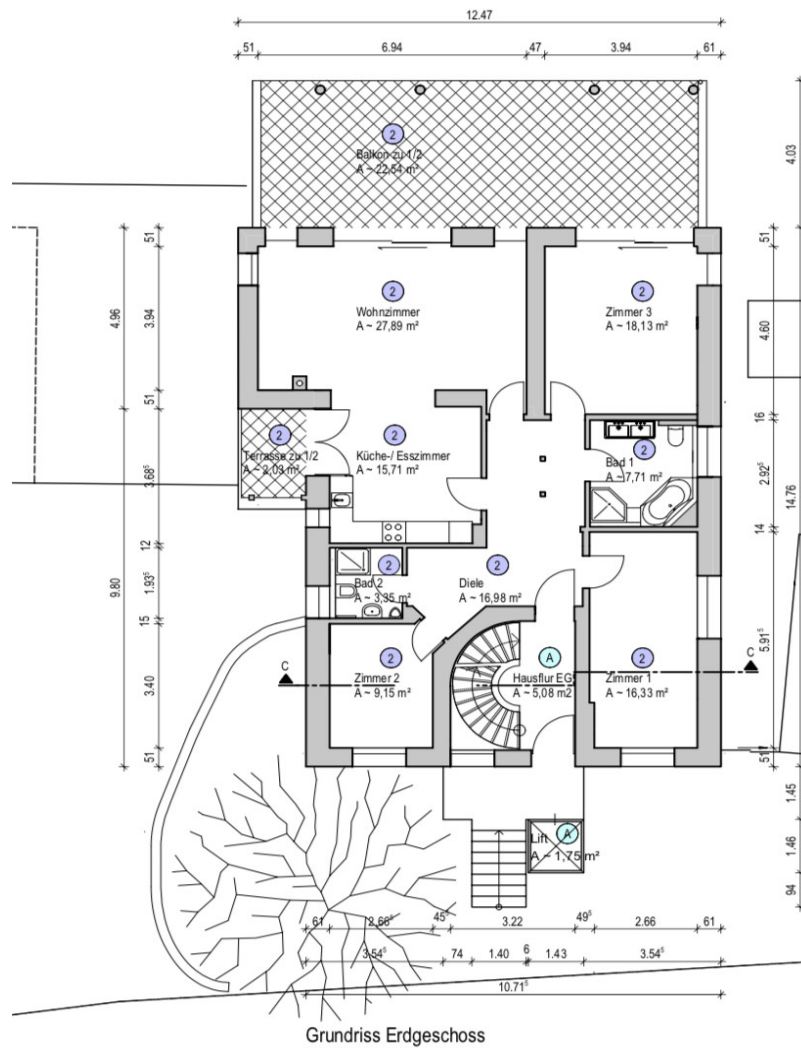
Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

## 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: 24328122 - 88662 Überlingen

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Wohnung im hochparterren Erdgeschoss eines 4-Familienhauses ist nahe der Altstadt von Überlingen und sehr ruhig gelegen. Mit einer Wohnfläche von ca. 139,82 m<sup>2</sup> bietet sie eine einzigartige Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1935 und wurde von 2011 bis 2014 umfassend saniert, wodurch ein zeitgemäßes Wohnerlebnis geschaffen wurde. Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und verfügt über 4,5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ein Highlight dieser Immobilie ist der große und überdachte Balkon mit eingeschränkter Teilseesicht, der zum Entspannen und Genießen der Umgebung einlädt. In der warmen Jahreszeit lässt sich dieser Bereich als weitere Wohnfläche nutzen und verleiht der Wohnung einen besonderen Charme. Ein zweiter Balkon, von der Küche abgehend und östlich gelegen, dient hervorragend als Frühstücksbalkon. Diese hochwertige Bauweise aus den 1930er Jahren, kombiniert mit modernen Annehmlichkeiten wie einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung, schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Ausstattung der Wohnung umfasst Echtholzböden, Granit-Arbeitsplatten und eine hochwertige Einbauküche, die den Wohnbereich zu einem echten Highlight macht. Ein Holzkaminofen könnte nachgerüstet werden und sorgt dann für Gemütlichkeit an kalten Wintertagen, während eine 3-fach Verglasung für optimale Energieeffizienz und Schallschutz sorgt. Der Personenaufzug bietet zusätzlichen Komfort und macht die Immobilie auch für ältere Personen oder Familien mit Kindern attraktiv. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung in gehobener Ausstattungsqualität und ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen. In diesem 4-Familienhaus stehen noch drei weitere Wohnungen zum Verkauf. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Wohnung zu überzeugen.



Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

## Ausstattung und Details

- große und überdachte Terrasse/Balkon
- beeindruckende Bauweise aus den 1930er Jahren
- von 2011 bis 2014 kernsaniert
- Luft Wasser Wärmepumpe
- Personenaufzug
- 3-Fach Verglasung
- Fußbodenheizung
- Echtholzböden, Granit
- hochwertige Einbauküche
- Mansarddach

Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

## Alles zum Standort

Überlingen ist eine idyllische Stadt, die sich direkt am Ufer des majestätischen Bodensees erstreckt. Die malerische Lage von Überlingen, umgeben von sanften Hügeln und grünen Wiesen, macht diese Stadt zu einem wahren Juwel am See. Die Stadt befindet sich im Herzen Europas und ermöglicht es Ihnen, problemlos andere Orte in Deutschland, Österreich, Frankreich und der Schweiz zu erreichen. Die Region bietet zahlreiche Ausflugsziele, wie zum Beispiel die atemberaubende Insel Mainau, die majestätischen Alpen oder den mystischen Schwarzwald. Ob Sie gerne wandern, Rad fahren, schwimmen oder einfach nur die malerische Landschaft genießen möchten, Überlingen am Bodensee ist der perfekte Ausgangspunkt für all diese Aktivitäten. Die Stadt selbst hat eine reiche Geschichte und eine beeindruckende Architektur. Bei einem Spaziergang durch die charmanten Gassen der Altstadt entdecken Sie historische Fachwerkhäuser und gemütliche Plätze. Das imposante Münster St. Nikolaus, ein prächtiges gotisches Meisterwerk, ist ein absolutes Highlight. Überlingen bietet zudem eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten.

Objektnummer: 24328122 - 88662 Überlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 15.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24328122 - 88662 Überlingen

## 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)