

Uhdingen-Mühlhofen

# VERKAUFT \*\*Top Energiewerte\*\* EG-Wohnung mit Garten und Terrasse

Objektnummer: 24328126

VERKAUFT



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

KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24328126 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

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

Objektnummer: 24328126 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24328126
Wohnfläche	ca. 77,61 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	11.09.2024
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	360.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24328126 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	46.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.05.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24328126 - 88690 Uhltingen-Mühlhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24328126 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328126 - 88690 Uhltingen-Mühlhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24328126 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24328126 - 88690 Uhltingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328126 - 88690 Uhltingen-Mühlhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24328126 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328126 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24328126 - 88690 Uhltingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328126 - 88690 Uhdingen-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: 24328126 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen**

## Ein erster Eindruck

Diese modern gestaltete Erdgeschosswohnung mit gehobener Ausstattung befindet sich in einem Neubau aus dem Jahr 2014. Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 77,61 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung. Das Objekt bietet ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Abstellraum sowie eine Loggia und eine großzügige Terrasse mit Garten, welcher sich um die gesamte Wohnung erstreckt. Der Zustand der Immobilie ist neuwertig, sodass ein sofortiges Einziehen ohne Renovierungsarbeiten möglich ist. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme im gesamten Wohnbereich sorgt. Die Mischung zwischen Wärmepumpe und PV-Anlage, sorgt für einen Top Energiewert - welcher einer hochwertigen 3-Fach Verglasung und Wärmedämmung zu verdanken ist. Die hochwertige Ausstattung der Wohnung zeichnet sich durch moderne Materialien und zeitgemäße Farbakzente aus. Die Lage des Objekts bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der näheren Umgebung. Durch die ruhige und dennoch zentrale Lage eignet sich die Wohnung sowohl für Singles, als auch Paare, welche die See-Nähe schätzen. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als attraktives Angebot für Käufer, die eine moderne und komfortable Immobilie suchen. Die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die zentrale Lage machen dieses Objekt zu einem idealen Wohnort für anspruchsvolle Käufer. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einladenden Wohnung.

Objektnummer: 24328126 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Ausstattung und Details

- Wärmepumpe + PV-Anlage
- Wärmedämmung
- Fußbodenheizung
- offene u. moderne Küche
- Loggia/Wintergarten
- seniorengerecht
- bodengleiche Dusche
- Abstellraum
- Waschraum außerhalb der Whg.
- Aufzug
- Stellplatz
- Fahrrad Abstellplatz



Objektnummer: 24328126 - 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: 24328126 - 88690 Uhdingen-Mühlhofen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 46.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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: 24328126 - 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)