

Überlingen

# Eleganz und Komfort: Wohnsitz mit Privat-Aufzug & Blick auf die Altstadt von Überlingen

Objektnummer: 25328103



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

**KAUFPREIS: 1.098.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7**

Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

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

Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25328103	Kaufpreis	1.098.000 EUR
Wohnfläche	ca. 186 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2009
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1996	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.11.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie



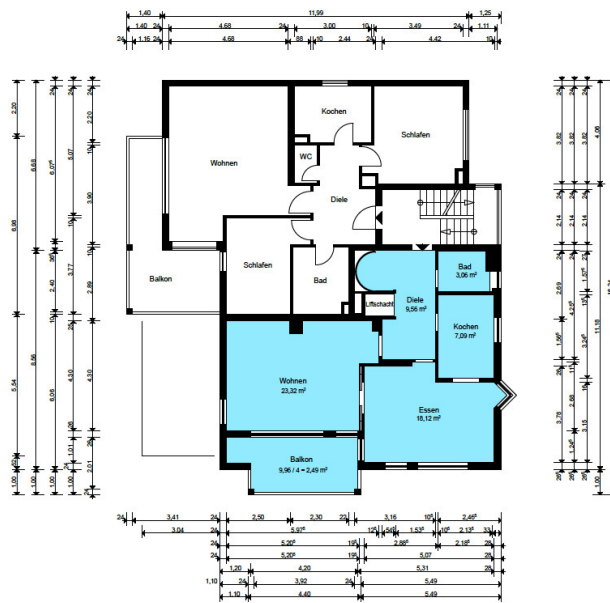
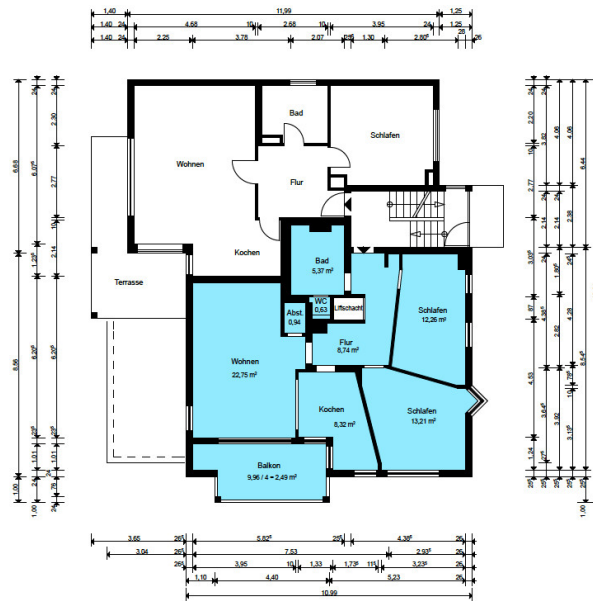
Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

# Die Immobilie



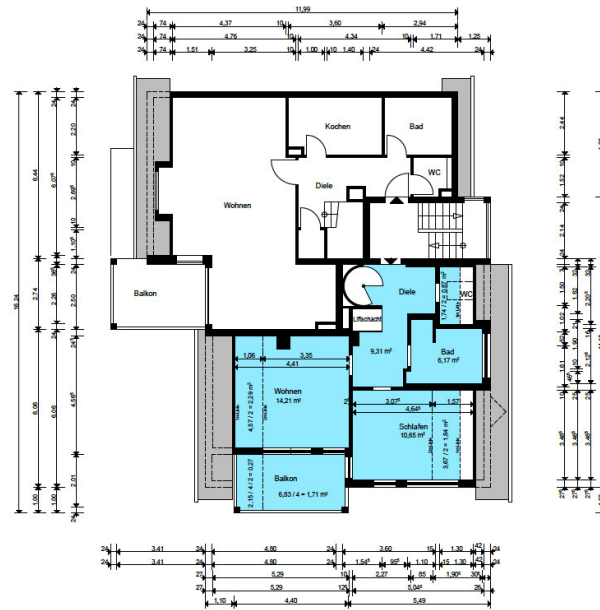
Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

# Die Immobilie



Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung, wo Eleganz und Komfort perfekt harmonieren. Diese exklusive Zweiparteien-Residenz (2 Einheiten vom EG bis in das Dachgeschoss) bietet Ihnen ein luxuriöses Wohngefühl mit Seeblick und hochwertiger Ausstattung. Die angebotene Wohnung erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 186 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Sie wurde im Jahr 1996 erbaut und im Jahr 2009 letztmalig modernisiert, um den gehobenen Ausstattungsstandard zu gewährleisten. Aus ehemals zwei Wohnungen, wurde nun eine große Einheit, wobei das Erdgeschoss dennoch als Ferienwohnung nutzbar ist. Auf Wunsch ist eine Trennung in 2 separate Einheiten jederzeit möglich. Das Objekt verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Komfort und Privatsphäre bieten. Des Weiteren sind 2 Badezimmer vorhanden, die mit hochwertigen Armaturen und modernen Sanitäranlagen ausgestattet sind. Eine Besonderheit der Wohnung sind die 3 Balkone/Terrassen, die zum Entspannen und Genießen der Umgebung einladen. Hier können Sie die frische Luft genießen und den Blick auf See und Natur schweifen lassen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet durch die Zentralheizung eine effiziente Wärmeversorgung. Die Ausstattungsqualität ist insgesamt als gehoben zu bezeichnen und erfüllt somit auch anspruchsvolle Wohnbedürfnisse. Highlights wie einer der 3 Kaminöfen im schwedischen Stil, ein Whirlpool im Dachgeschoss oder der private Aufzug von Garage bis zur obersten Etage lassen keine Wünsche offen. Dank der optimalen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf großzügigen Wohnraum legen. Die praktische und funktionale Gestaltung bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die zentrale Lage der Immobilie ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Zu Fuß benötigen Sie nur wenige Geh-Minute in die wundervolle Altstadt von Überlingen.

Objektnummer: 25328103 - 88662 Überlingen

## Ausstattung und Details

- privater Aufzug (UG - DG)
- 3 Terrassen/Balkone
- Seeblick aus den oberen Etagen
- Whirlpool
- 3 Kaminöfen
- Steinböden
- nutzbare Ferienwohnung
- Gasheizung (2009)
- Doppelgarage
- 1 Freiplatz

Objektnummer: 25328103 - 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: 25328103 - 88662 Überlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25328103 - 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)