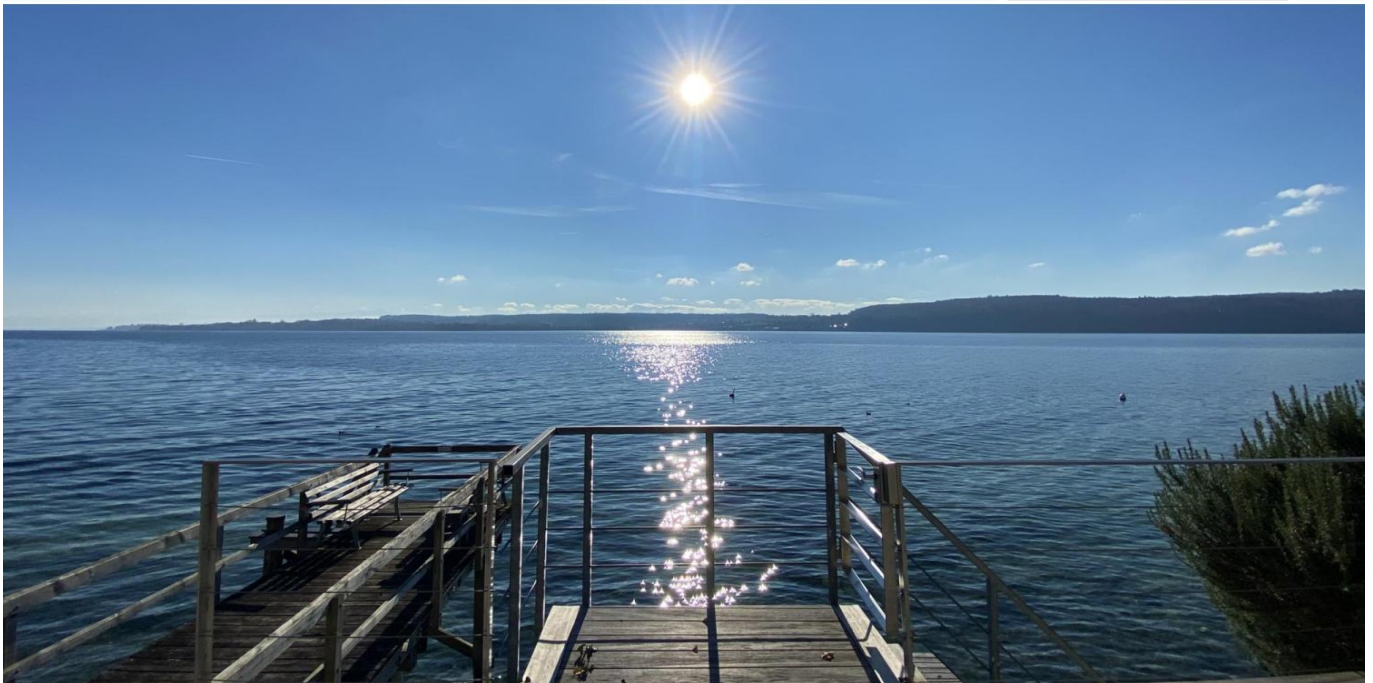


Überlingen – Überlingen

*** Loft mit Altbaucharme *** in erster Reihe mit
privatem Seezugang, Steganlage und Garten

????????? ??????????: 25328102



www.von-poll.com

????? ??????: 3.500.000 EUR • ??????????: ca. 185,8 m² • ?????????: 3.5

???????? ??????????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25328102
????????????	ca. 185,8 m ²
?????????	3.5
???????????? ???	1
????????????	1
???? ?????????????	1909
????? ?????????????	1 x ????????????? ????? ?????????????

????? ????????	3.500.000 EUR
?????????????	?????? ?????????? ???????
?????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2008
????????? ?????????????	???????
????????????????????	ca. 29 m ²
???????	?????????, WC ????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	89.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.03.2025	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1909

???????? ??????????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

?? ?????????



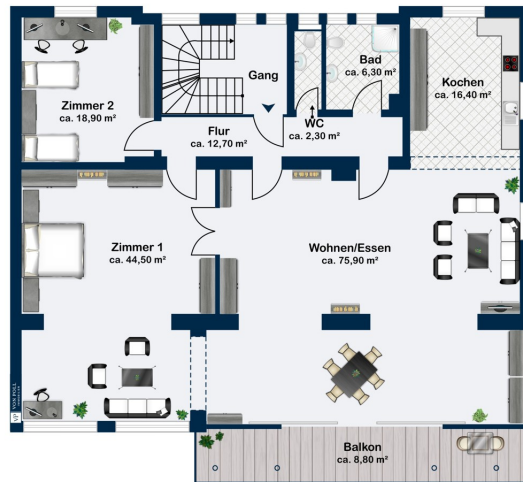
???????? ??????????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

?? ?????????

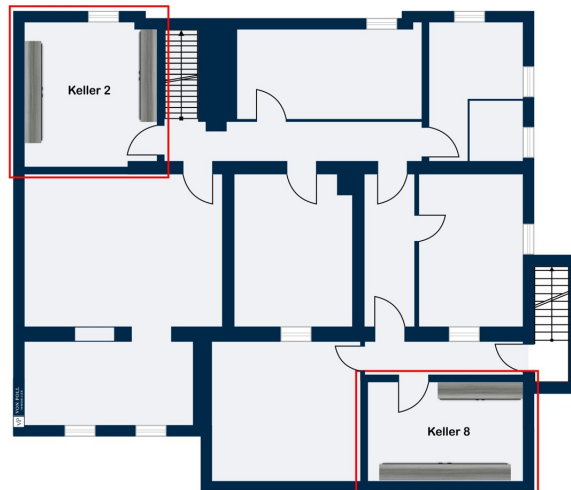


???????? ??????????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

???????



Obergeschoss



Untergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

??? ?????? ???????????

Dieses exklusive "Loft mit Altbaucharme" im ersten Obergeschoss besticht durch die großzügige Wohnfläche von ca. 185,8 m² und bietet somit ein besonderes Wohnerlebnis der Extraklasse. Die Kombination aus der modernen und bodentiefen Glasfront in Richtung See, der hohen Räume und dem unübertrefflichen Charme des im Jahre 1895 erbauten Gebäudes, erfüllen alle Wünsche des zukünftigen Wohnraums für Kenner und Individualisten. Die Wohnung befindet sich in einem vollständig fertiggestellten Gebäude aus der Gründerzeit, was ihr einen historischen Charme verleiht, während die Ausstattung hohe Ansprüche an modernes Wohnen erfüllt. Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 3,5 Zimmer. Herzstück des Lofts ist der weitläufige Wohnbereich, der dank großer Fensterfronten lichtdurchflutet ist und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Hier lässt sich ein großzügiges Wohnzimmer mit integrierter Küche sowie einem Essbereich einrichten. Die offene Raumgestaltung unterstreicht den Loft-Charakter der Wohnung und schafft ein freies, inspirierendes Wohnumfeld. Neben dem großen Wohnbereich bietet die Wohnung ein geräumiges Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein Doppelbett und Kleiderschränke bietet. Ein weiteres halbes Zimmer kann ideal als Arbeitsbereich, Bibliothek oder Gästezimmer genutzt werden und rundet das Raumangebot flexibel ab. Das modern ausgestattete Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitäranlagen versehen und verfügt über eine großzügige Dusche, Badewanne und einem stilvollen Waschtischbereich. Die Wahl edler Materialien und die durchdachte Gestaltung sorgen für Komfort und einen hohen Wohlfühlfaktor. Besondere Freude bereitet der Balkon mit 180° Seeblick, der zum Entspannen im Freien einlädt und Ihnen das Gefühle vermittelt, auf dem Deck eines Cruisers zu sitzen und gleichzeitig die leichte Brise der hohen See zu spüren. Er eignet sich perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft oder für gemütliche Abende mit Freunden. Für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung sorgt eine effiziente Zentralheizung, die Behaglichkeit an kalten Tagen garantiert. Die gehobene Ausstattung der Wohnung umfasst zudem Dielen - bzw. Parkettböden und hochwertige originale Wandverkleidungen und Türen, die das Gesamtbild der Wohnung stilvoll abrunden. Die Lage dieser Loft-Wohnung bietet weitere Vorteile. Sie verbindet die unmittelbare Nähe zu urbaner Infrastruktur mit der Möglichkeit, in einer charmanten Umgebung zu wohnen, die durch ihre historische Architektur geprägt ist. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Zusammenfassend bietet diese Loft-Wohnung eine ideale Kombination aus Großzügigkeit und Funktionalität gepaart mit einem hohen Standard an Wohnqualität. Sie eignet sich hervorragend für Singles oder Paare, die das Besondere suchen und Wert auf Stil sowie eine zentrale Lage legen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einzigartige

Immobilie persönlich kennenzulernen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

????????????????? ??? ???? ?????

- Panoramaseesicht
- bodentiefe Glasfront im Wohnraum
- privater Seezugang mit Badesteganlage (WEG)
- privater Garten mit Dusche (Sondernutzungsrecht)
- Keller 8: Evtl. Raum für Sommerküche im Untergeschoss

???????? ??????????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

??? ??? ??? ????????????

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse im Westen der begehrten Stadt Überlingen. Überlingen ist nach Friedrichshafen die zweitgrößte Stadt im Bodenseekreis. Es bestehen Bus- und Bahnverkehr, sowie Schifflinien in unmittelbarer Nähe. Die Überlinger Bodenseetherme sowie das daran angeschlossene Strandbad West liegen nur einen Steinwurf entfernt. Aufgrund des direkten Seezugangs, der gleichzeitigen Nähe zur Altstadt und der guten ÖPNV-Anbindung handelt es sich hier um eine absolute Toplage.

??????? ???????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909. 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.

???????? ??????????: 25328102 - 88662 Überlingen – Überlingen

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Christian Koler & Mihaela Bilos



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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH



www.von-poll.com