

Meersburg

## Elegant über dem See residieren - Landgut in exponierter und ruhiger Lage

VP azonosító: 24328108



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

HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 415,32 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 28.287 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Áttekintés

VP azonosító	24328108
Hasznos lakótér	ca. 415,32 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	10
Hálósobák	6
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2008
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs

Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 95 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	76.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.02.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Olaj		

VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht eine exklusive Villa in beehrter und exponierter Lage mit einer Vielzahl von hochwertigen Ausstattungen und einem ¼beraus groz¼gigen Grundst¼ck mit insgesamt mehr als 28.000 qm. Das Anwesen bietet ein mageschneidertes Wohnerlebnis in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Umgebung mit einer Wohnfl¼che von ca. 415 qm. Das Anwesen besteht insgesamt aus 6 Flurst¼cken, welche dem K¼ufer auf lange Sicht ein hervorragendes Entwicklungspotenzial bieten k¼nnen. Es besteht kein Bauzwang, also k¼nnen Sie das Anwesen auch unbebaut genieen und f¼r Folgegenerationen ruhen lassen. Durch den aktuellen Status der Grundst¼cke f¼llt eine verh¼ltnism¼ig geringe Grundsteuer an. Das Anwesen verf¼gt ¼ber eine Doppelgarage mit Dachboden, die Platz f¼r zwei Ihrer Lieblings-Fahrzeuge bietet. Vor der Garage und am Haus ist reichlich Platz f¼r etliche weitere Fahrzeuge des t¼glichen Bedarfs. Ein zus¼tzlicher Pferdestall ist ebenfalls vorhanden, ideal f¼r Pferdeliebhaber oder diejenigen, die Pferde als Hobby halten m¼chten. Ein Outdoor Swimmingpool w¼re m¼glich oder andere platzintensive Hobbies wie ein Pferde Trainingsplatz u.v.m.. Diese Villa wurde im Jahr 2009 kernsaniert und bietet somit moderne Annehmlichkeiten und ein zeitgem¼es Wohngef¼hl. Im Jahr 2023 wurde die moderne und offene K¼che teilweise erneuert, sodass Sie hier in einer stilvollen und funktionalen Umgebung kochen k¼nnen. Der groz¼gige Wohnraum mit seinem offenen Kamin l¼dt zu gem¼tlichen Stunden mit G¼sten, der Familie oder Freunden zu jeder Jahreszeit ein. In der oberen Etage genieen Sie aus den meisten R¼umen den wundersch¼nen Seeblick. Durch die leichte Hanglage und die optimale Ausrichtung in Richtung S¼den, genieen Sie ganztags die Sonne, welche durch die bodentiefen Fenster die meisten R¼ume lichtdurchflutet. Das Anwesen erstreckt sich ¼ber ein groz¼giges Grundst¼ck und bietet somit viel Platz f¼r Ihre individuellen Bed¼rfnisse. Die Raumverteilung in der Villa wurde intelligent gestaltet und bietet eine optimale Nutzung des Wohnraums. Die Wohnfl¼che erstreckt sich ¼ber zwei Etagen und bietet somit ausreichend Platz f¼r eine groe Familie oder f¼r diejenigen, die Wert auf viel Freiraum legen. Die Lage der Villa ist ¼uerst attraktiv. Die Umgebung ist ruhig und bietet eine angenehme Wohnatmosph¼re. Dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen und Annehmlichkeiten in unmittelbarer N¼he erreichbar. Einkaufsm¼glichkeiten, Schulen und ¼ffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fu oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Ausstattung der Villa entspricht h¼chsten Anspr¼chen. Hochwertige Materialien, wie zum Beispiel Sollnhofer Platten, wurden sorgf¼ltig ausgew¼hlt und wurden ¼sthetisch und funktional eingesetzt. Das ¼l-Heizungssystem sorgt f¼r angenehme Raumtemperaturen in allen R¼umen und Verbrauchswerte nach heutigem Standard. Die Villa bietet auch einen wundersch¼nen Auenbereich mit viel Privatsph¼re. Der groz¼gige Garten eignet sich perfekt f¼r Familientreffen, Gartenpartys

oder einfach nur zum Entspannen im Freien. Mit dem bezaubernden Blick auf die Umgebung, Wälder und den Bodensee, können Sie Ihre eigenen kleinen Paradiese schaffen. Wir laden Sie herzlich ein, dieses außergewöhnliche Anwesen, ca. 300m vom Bodenseeufer entfernt, persönlich zu besichtigen und sich von den einzigartigen Eigenschaften zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von der Schönheit und dem Potenzial dieser Immobilie verzaubern.

VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Részletes felszereltség

- Doppelgarage mit Dachboden und elektrischem Tor
- Elektro Ladestation
- offene hochwertige Küche
- 2022 Küche modernisiert (17.000 €)
- Sollnhofer Platten
- eleganter Holz-Kaminofen
- moderne Architektur kombiniert mit Toscanastil
- Infrarotkabine (16.500 €)
- Einbruchmeldeanlage
- Keller saniert (60.000 €)

**VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg**

## Minden a helyszínr?!

Die malerische, mittelalterliche Stadt Meersburg, eingebettet von weitläufigen Weinbergen, liegt am nördlichen Ufer des Bodensees. Die charmante Altstadt mit ihren malerischen Gassen, die imposante mittelalterliche Burg, das neue Schloss sowie eine Vielzahl an Museen verleihen dieser Stadt, die über ein außergewöhnlich kulturelles Angebot verfügt, ein ganz besonderes Flair. Die exponierte Lage dieser Villa, in unmittelbarer Seenähe, eingebettet in Wiesen und einem Waldstück, eröffnet einen atemberaubenden, unverbaubaren Blick auf den Bodensee mit traumhaften Sonnenuntergängen. Die Fährverbindungen von Meersburg sind hervorragend, in kurzer Zeit erreichen Sie Konstanz, die Blumeninsel Mainau sowie die Anlegestellen in Österreich und der Schweiz. Kindergarten, Grund- und Gemeinschaftsschule sowie das Droste-Hülshoff-Gymnasium bieten insbesondere jungen Familien eine reizvolle Infrastruktur in Sachen Bildung. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung, insofern ist hier auch der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz bestens gewährleistet. Zum Flughafen nach Friedrichshafen sind es ca. 22 km. Zu guter Letzt laden das zum Greifen nahe Bodenseeufer sowie das naturnahe Umfeld zu Freizeitaktivitäten jeglicher Art direkt vor der eigenen Haustüre ein!

**VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 76.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C.



VP azonosító: 24328108 - 88709 Meersburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)