

Überlingen – Überlingen

# Seeblick - Wohnung mit modernem Komfort in historischem Ambiente

VP azonosító: 24328123



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

VÉTELÁR: 1.090.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 142,2 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5

VP azonosító: 24328123 - 88662 Überlingen – Überlingen

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

VP azonosító: 24328123 - 88662 Überlingen – Überlingen

## Áttekintés

VP azonosító	24328123
Hasznos lakótér	ca. 142,2 m <sup>2</sup>
Szobák	4.5
Hálószobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1935
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.090.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2014
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24328123 - 88662 Überlingen – Überlingen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hőszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.07.2033
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	15.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1935

VP azonosító: 24328123 - 88662 Überlingen – Überlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24328123 - 88662 Überlingen – Überlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24328123 - 88662 Überlingen – Überlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24328123 - 88662 Überlingen – Überlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24328123 - 88662 Überlingen – Überlingen

## Az ingatlan



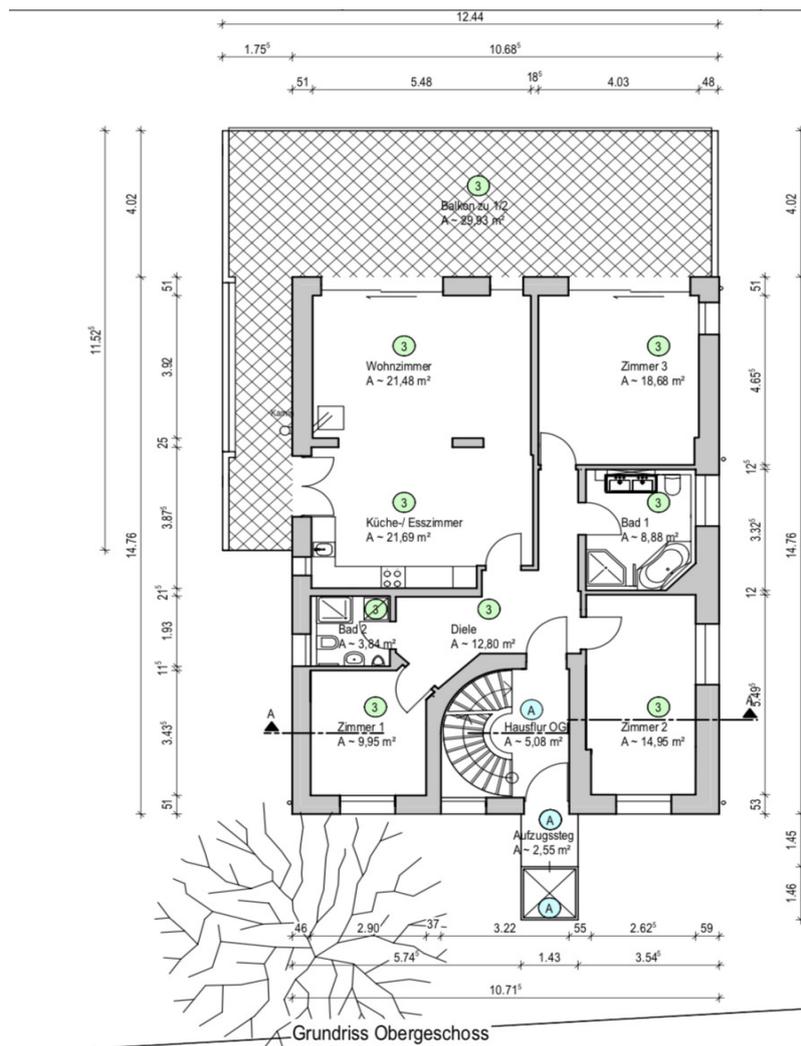
VP azonosító: 24328123 - 88662 Überlingen – Überlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24328123 - 88662 Überlingen – Überlingen

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 24328123 - 88662 Überlingen – Überlingen

## Az els? benyomás

In einer der ruhigsten und schönsten Lagen von Überlingen, nahe der Altstadt und somit auch dem See nah, befindet sich diese beeindruckende Wohnung im Obergeschoss, mit einer Wohnfläche von ca. 142,2 m<sup>2</sup>. Die Immobilie erstreckt sich über eine Etage und wurde im Jahr 1935 erbaut, wobei sie 2014 einer vollständigen Kernsanierung unterzogen wurde. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist gehoben und bietet modernen Komfort in historischem Ambiente. Die Wohnung verfügt über 4,5 Zimmer, darunter 2 Badezimmer und 3 Schlafzimmer. Das Wohnzimmer und das südlich ausgerichtete Schlafzimmer ermöglicht direkten Zugang zum beeindruckenden Balkon, welcher nach Süden und Osten ausgerichtet ist und genügend Fläche bietet, um in der warmen Jahreszeit den ohnehin großzügigen Wohnraum sinnvoll zu erweitern. Ein Highlight ist der Holzkaminofen, der nicht nur für gemütliche Atmosphäre sorgt, sondern auch als effiziente Heizquelle dient. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in jedem Raum. Der Seeblick ist durch Bäume teilweise eingeschränkt, jedoch immer wieder beeindruckend. Moderne Annehmlichkeiten wie eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, ein Personenaufzug und eine 3-fach Verglasung tragen zum Wohnkomfort bei. Die Wohnung zeichnet sich durch hochwertige Materialien aus, darunter Echtholzböden, Granit und eine moderne Einbauküche. Das Mansarddach verleiht dem Gebäude einen besonderen Charme und rundet das Gesamtbild ab. Die Lage in Überlingen bietet die perfekte Mischung aus Ruhe und urbanem Lebensstil, mit allen Annehmlichkeiten der Stadt in unmittelbarer Nähe. In diesem 4-Familienhaus stehen noch drei weitere Wohnungen zum Verkauf. Insgesamt präsentiert sich diese neuwertige Wohnung im Obergeschoss als ein gelungener Mix aus modernem Wohnkomfort und historischem Flair. Sie eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einer hochwertigen Immobilie in einer attraktiven Lage sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie.

VP azonosító: 24328123 - 88662 Überlingen – Überlingen

## Részletes felszereltség

- Seeblick mit teilw. Einschränkung durch Bäume
- beeindruckende Bauweise aus den 1930er Jahren
- von 2011 bis 2014 kernsaniert
- Luft Wasser Wärmepumpe
- Personenaufzug
- 3-Fach Verglasung
- Holzkaminofen
- Fußbodenheizung
- Echtholzböden, Granit
- hochwertige Einbauküche
- Mansarddach

VP azonosító: 24328123 - 88662 Überlingen – Überlingen

## Minden a helyszínról!

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.

VP azonosító: 24328123 - 88662 Überlingen – Überlingen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24328123 - 88662 Überlingen – Überlingen

## 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)