

Überlingen

# Hochparterre Wohnung mit grosszügiger Terrasse in Top-Lage

Número da propriedade: 24328122



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

PREÇO DE COMPRA: 870.000 EUR • ÁREA: ca. 139,82 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5

Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## Numa vista geral

|                        |   |                             |   |
|------------------------|---|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 24328122  | Preço de compra             | 870.000 EUR   |
| Área                   | ca. 139,82 m <sup>2</sup>                             | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 4.5   |                             |   |
| Quartos                | 3   |                             |   |
| Casas de banho         | 2   | Modernização / Reciclagem   | 2014  |
| Ano de construção      | 1935  | Tipo de construção          | Sólido  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre | Móveis                      | WC de hóspedes, Varanda   |

Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## Dados energéticos

|                                   |                               |  |                            |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final   |
| Fonte de Energia                  | Bomba de calor ar-água        | Procura final de energia                                 | 15.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 23.07.2033                    | Classificação energética                                 | A+                         |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água        | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1935                       |

Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

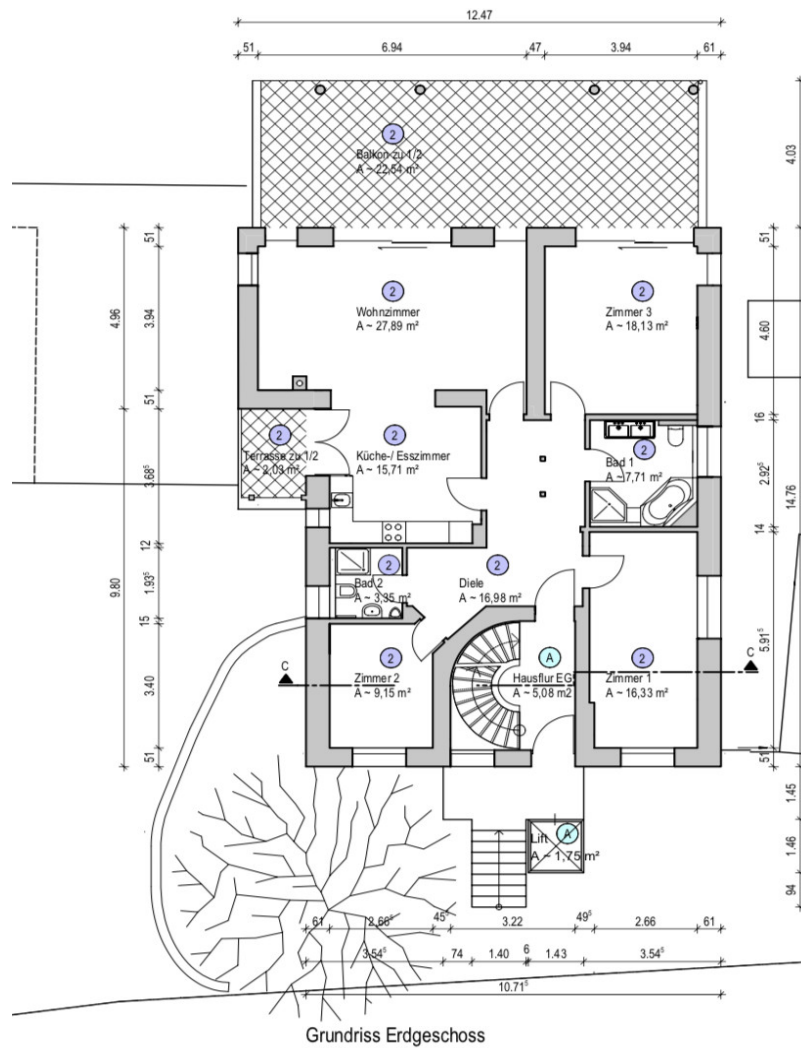
## O imóvel





Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## Uma primeira impressão

Diese großzügige Wohnung im hochparterren Erdgeschoss eines 4-Familienhauses ist nahe der Altstadt von Überlingen und sehr ruhig gelegen. Mit einer Wohnfläche von ca. 139,82 m<sup>2</sup> bietet sie eine einzigartige Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1935 und wurde von 2011 bis 2014 umfassend saniert, wodurch ein zeitgemäßes Wohnerlebnis geschaffen wurde. Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und verfügt über 4,5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ein Highlight dieser Immobilie ist der große und überdachte Balkon mit eingeschränkter Teilseesicht, der zum Entspannen und Genießen der Umgebung einlädt. In der warmen Jahreszeit lässt sich dieser Bereich als weitere Wohnfläche nutzen und verleiht der Wohnung einen besonderen Charme. Ein zweiter Balkon, von der Küche abgehend und östlich gelegen, dient hervorragend als Frühstücksbalkon. Diese hochwertige Bauweise aus den 1930er Jahren, kombiniert mit modernen Annehmlichkeiten wie einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung, schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Ausstattung der Wohnung umfasst Echtholzböden, Granit-Arbeitsplatten und eine hochwertige Einbauküche, die den Wohnbereich zu einem echten Highlight macht. Ein Holzkaminofen könnte nachgerüstet werden und sorgt dann für Gemütlichkeit an kalten Wintertagen, während eine 3-fach Verglasung für optimale Energieeffizienz und Schallschutz sorgt. Der Personenaufzug bietet zusätzlichen Komfort und macht die Immobilie auch für ältere Personen oder Familien mit Kindern attraktiv. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung in gehobener Ausstattungsqualität und ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen. In diesem 4-Familienhaus stehen noch drei weitere Wohnungen zum Verkauf. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Wohnung zu überzeugen.

Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## Detalhes do equipamento

- große und überdachte Terrasse/Balkon
- beeindruckende Bauweise aus den 1930er Jahren
- von 2011 bis 2014 kernsaniert
- Luft Wasser Wärmepumpe
- Personenaufzug
- 3-Fach Verglasung
- Fußbodenheizung
- Echtholzböden, Granit
- hochwertige Einbauküche
- Mansarddach



Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24328122 - 88662 Überlingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)