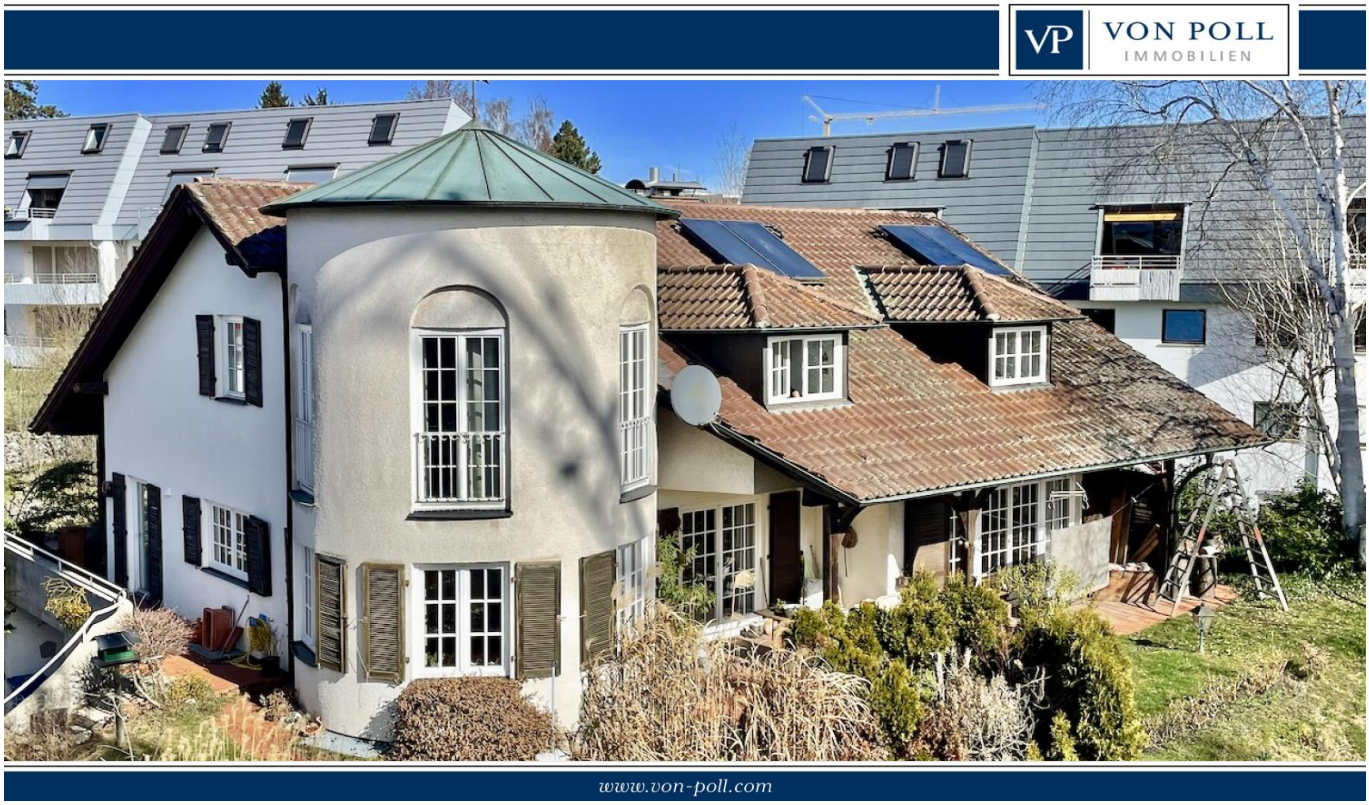
Überlingen

Reizvolle Villa in ruhiger Lage inmitten von Überlingen

Objektnummer: 25328114



KAUFPREIS: 1.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 217 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.466 m^2

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25328114
Wohnfläche	ca. 217 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978

Kaufpreis	1.750.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	134.43 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.10.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

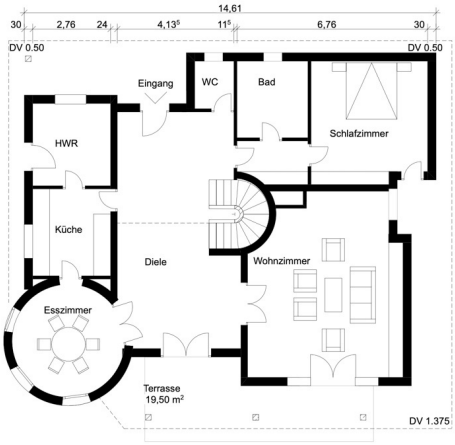
Die Immobilie

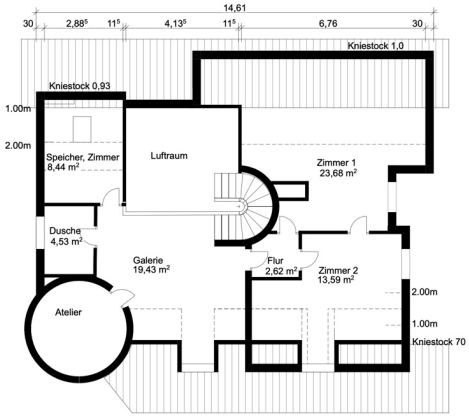
Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Villa mit einer Wohnfläche von ca. 217 m² befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.466 m² und bietet viel Raum für individuelle Lebensgestaltung. Die im Jahr 1978 erbaute Immobilie überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und die hochwertige Bausubstanz.

Die Aufteilung des Hauses besticht durch eine klare Strukturierung der Räume. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, darunter drei gemütliche Schlafzimmer, die Privatsphäre und Rückzugsort gleichermaßen garantieren. Zwei Badezimmer sorgen für ausreichend Komfort, selbst bei einer größeren Familie oder für Gäste. Die Küche ist funktionell gestaltet und bietet genügend Platz für gesellige Kochabende. Ein angrenzender Essbereich lädt zu ausgiebigen Mahlzeiten im Kreise der Familie oder mit Freunden ein.

Mit der großzügigen Raumhöhe und einem ansprechenden Layout bietet der Wohnbereich zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für eine individuelle Einrichtung. Hier kann man entspannen, lesen oder einfach Zeit mit der Familie verbringen.

Bei der Heizungsanlage handelt es sich um eine zuverlässig arbeitende Gas-Zentralheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen sorgt und somit ein angenehmes Wohnklima schafft. Die Ausstattung der Villa ist als normal zu bezeichnen; sie bietet eine solide Basis, um sie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren oder zu gestalten.
Ein besonderes Highlight stellt der große, von Grünflächen und Bäumen umgebene Garten dar, der zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern einlädt. Die großzügige Grundstücksfläche schafft Freiraum für eventuelle bauliche Erweiterungen oder Anpassungen. Eine Terrasse bietet ausreichend Platz für sommerliche Grillabende oder einen entspannten Nachmittag im Freien.

Die Villa befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine gute Anbindung an das städtische Verkehrsnetz bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und tragen zur Attraktivität der Lage bei.

Für diejenigen, die ein geräumiges Zuhause mit Gestaltungsspielraum suchen, bietet diese Immobilie eine hervorragende Grundlage. Hier können Sie Wohnträume verwirklichen und Ihr persönliches Lebenskonzept umsetzen.

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

Ausstattung und Details

- Eingangshalle mit Galerie/Empore
- großzügiges Grundstück (ca. 1.466 m²)
- sehr ruhige Lage
- Gasbrennwert-Therme (Baujahr 2013), Fußbodenheizung
- Kunststofffenster (Baujahr 2010)
- integrierte Garage im Untergeschoss
- 2 Außenstellplätze oder Carport möglich

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

Alles zum Standort

U?berlingen ist eine idyllische Stadt, die sich direkt am Ufer des majesta?tischen Bodensees erstreckt. Die malerische Lage von U?berlingen, umgeben von sanften Hu?geln und gru?nen Wiesen, macht sie zu einem wahren Juwel am See.

Überlingen befindet sich im Herzen Europas und ermo?glicht es Ihnen, problemlos andere Orte in Deutschland, O?sterreich, Frankreich und der Schweiz zu erreichen. Somit sind Städte wie Konstanz, Stuttgart und Zürich schnell erreichbar.

Die Region bietet zahlreiche Ausflugsziele, wie zum Beispiel die atemberaubende Insel Mainau, die majesta?tischen Alpen oder den mystischen Schwarzwald. Ob Sie gerne wandern, Rad fahren, schwimmen oder einfach nur die malerische Landschaft genießen mo?chten, U?berlingen am Bodensee ist der perfekte Ausgangspunkt fu?r all diese Aktivita?ten.

Herrlich grüne Parkanlagen, sowie die sonnige Uferpromenade erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Veranstaltungen jeglicher Art finden dort regelmäßig statt.
Auf dem großzügigen Wochenmarkt (mittwochs und samstags) erhalten Sie frische Lebensmittel aus der Region.

Ein besonderes Highlight ist die Therme Überlingen, welche ebenfalls fußläufig erreichbar ist und auch im Winter zum Entspannen einlädt.

Die Stadt selbst hat eine reiche Geschichte und eine beeindruckende Architektur. Bei einem Spaziergang durch die charmanten Gassen der Altstadt entdecken Sie historische Fachwerkha?user und gemu?tliche Pla?tze. Das imposante Mu?nster St. Nikolaus, ein pra?chtiges gotisches Meisterwerk, ist ein absolutes Highlight. U?berlingen bietet zudem eine breite Palette an Freizeitmo?glichkeiten.

Objektnummer: 25328114 - 88662 Überlingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 134.43 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25328114 - 88662 Überlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Koler

Hofstatt 6, 88662 Überlingen
Tel.: +49 7551 - 93 77 75 0
E-Mail: ueberlingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com