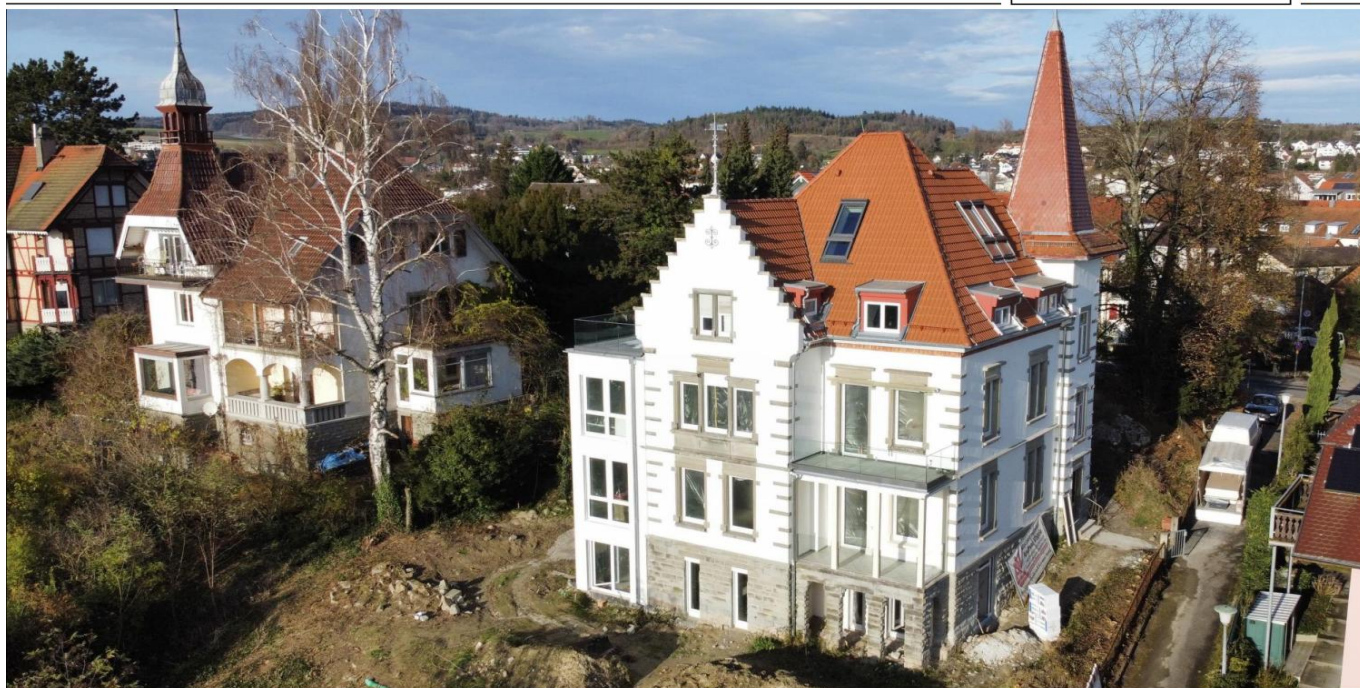


Überlingen

# VERMIETET: Mietwohnung im Altbau-Charm: See- & Alpensicht in Hanglage

CODICE OGGETTO: 25328106



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

PREZZO D'AFFITTO: 2.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122,11 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25328106 - 88662 Überlingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25328106 - 88662 Überlingen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25328106                                                  |
| Superficie netta    | ca. 122,11 m <sup>2</sup>                                 |
| DISPONIBILE DAL     | 01.05.2025                                                |
| Vani                | 4                                                         |
| Camere da letto     | 2                                                         |
| Bagni               | 1                                                         |
| Anno di costruzione | 1903                                                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Altro, 100 EUR<br>(Affitto) |

|                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Prezzo d'affitto                      | 2.500 EUR                     |
| Appartamento                          | Piano                         |
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2024                          |
| Stato dell'immobile                   | Ristrutturato                 |
| Tipologia costruttiva                 | massiccio                     |
| Caratteristiche                       | Bagni di servizio,<br>Balcone |

CODICE OGGETTO: 25328106 - 88662 Überlingen

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento                                                                                       |
| Fonte di alimentazione     | Pompa di calore idraulica/pneumatica                                                              |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

CODICE OGGETTO: 25328106 - 88662 Überlingen

## La proprietà



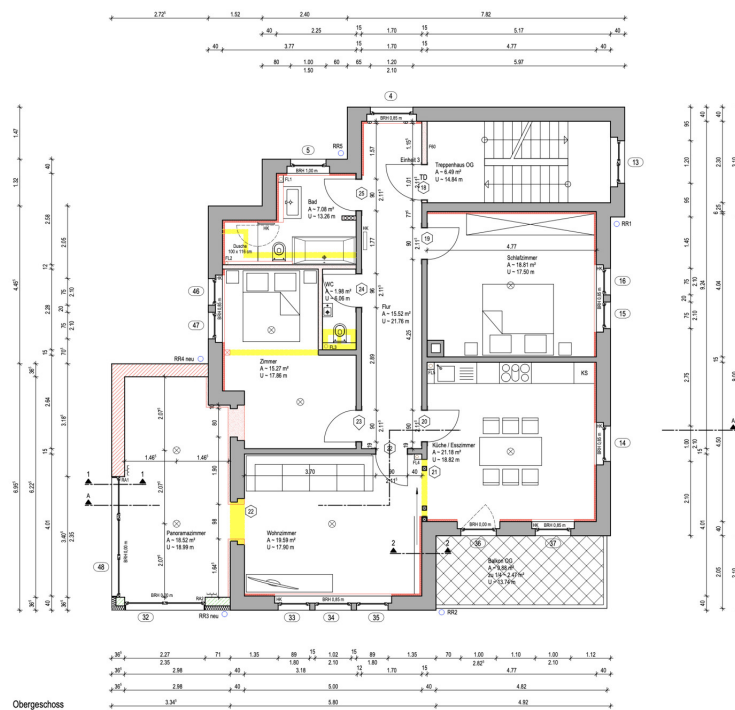
CODICE OGGETTO: 25328106 - 88662 Überlingen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25328106 - 88662 Überlingen**

# Planimetrie



**CODICE OGGETTO: 25328106 - 88662 Überlingen**

## Una prima impressione

Zur Vermietung steht eine hochwertige und umfassend sanierte Obergeschoss-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>. Diese gepflegte Immobilie befindet sich in einem im Jahr 1903 erbauten Mehrfamilienhaus, welches im Jahr 2024 modernisiert wurde.

Die Wohnung verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und besticht durch ihre gehobene Ausstattung.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, der den Zutritt zu allen Räumen der Wohnung ermöglicht. Mit insgesamt vier Zimmern bietet die Immobilie großzügige Platzverhältnisse für diverse Nutzungsmöglichkeiten.

Die beiden Schlafzimmer sind geräumig und bieten ausreichend Platz für komfortable Schlafbereiche, welche individuell nach Ihren Wünschen gestaltet werden können.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, in dem Sie durch große Fensterfronten von reichlich Tageslicht profitieren. Diese schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre, die den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich ein moderner Balkon, welcher Ihnen die Möglichkeit bietet, den Außenbereich entspannt zu genießen.

Die Küche der Wohnung überzeugt mit einer durchdachten und großzügigen Raumaufteilung, die das Kochen und gesellige Zusammenkünfte fördert. Eine integrierte Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sorgt auch an kühlen Tagen für behagliche Wärme und ein angenehmes Raumklima.

Das Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitäröbekten und einer modernen Ausstattung versehen. Einladend und funktional gestaltet, bietet es ausreichend Platz für Entspannung nach einem langen Tag.

Der perfekte Ort, um eine erfrischende Dusche zu genießen.

Die Wohnung befindet sich in einem vollständig fertiggestellten Gebäude und ist in einem sanierten Zustand, sodass einem sofortigen Einzug nichts im Wege steht. Die modernisierte Immobilie bietet hohe Lebensqualität und Behaglichkeit.

Neben einer hervorragenden Infrastruktur in der Umgebung profitieren zukünftige Bewohner von nützlichen Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und einer guten Verkehrsanbindung. Der nahegelegene öffentliche Nahverkehr sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten garantieren eine optimale Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs.

Diese Obergeschoss-Wohnung eignet sich sowohl für Paare als auch Kleinfamilien, die einen anspruchsvollen Wohnstandard in der Nähe des städtischen Lebens, aber mit dem ruhigen Flair eines historischen Gebäudes bevorzugen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Entdecken Sie die Vorzüge dieser charmanten und zeitgemäßen Wohnung selbst und lassen Sie sich von der Qualität und dem Komfort überzeugen, den diese Immobilie zu bieten hat.

Ein Energieausweis befindet sich aktuell in der Erstellung & wird nachgereicht.

Dies könnte Ihr neues Zuhause werden – eine einmalige Gelegenheit in bester Lage.

**CODICE OGGETTO: 25328106 - 88662 Überlingen**

## Dettagli dei servizi

- Sanierung 2024
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Keller
- 1x Stellplatz
- 1x Stellplatz á 100E mietbar
- Unverbaubares See- & Alpenpanorama
- Hanglage
- 4 Parteien-Haus
- Bezugsfrei ab ca. Mai 2025

**CODICE OGGETTO: 25328106 - 88662 Überlingen**

## Tutto sulla posizione

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 sie zu einem wahren Juwel am See.

Überlingen befindet sich im Herzen Europas und ermöglicht es Ihnen, problemlos andere Orte in Deutschland, Österreich, 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 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.

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.

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.

**CODICE OGGETTO: 25328106 - 88662 Überlingen**

## Ulteriori informazioni

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25328106 - 88662 Überlingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Koler

---

Hofstatt 6, 88662 Überlingen

**Tel.:** +49 7551 - 93 77 75 0

**E-Mail:** ueberlingen@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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