Uhldingen-Mühlhofen

VERKAUFT: Familienhaus mit Einliegerwohnung am grünen Ortsrand von Uhldingen am Bodensee

Objektnummer: 26328116



KAUFPREIS: 880.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207.86 m^2 • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 447 m^2

Objektnummer: 26328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen

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

Objektnummer: 26328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26328116
Wohnfläche	ca. 207.86 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	880.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	154.96 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen

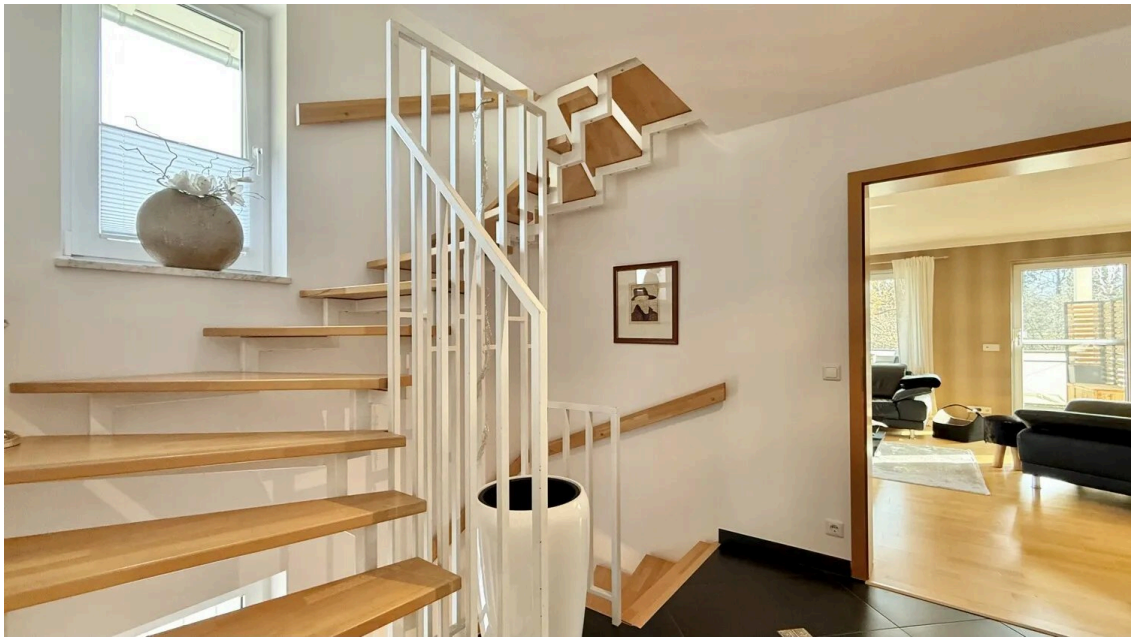
Die Immobilie





Objektnummer: 26328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen

Die Immobilie





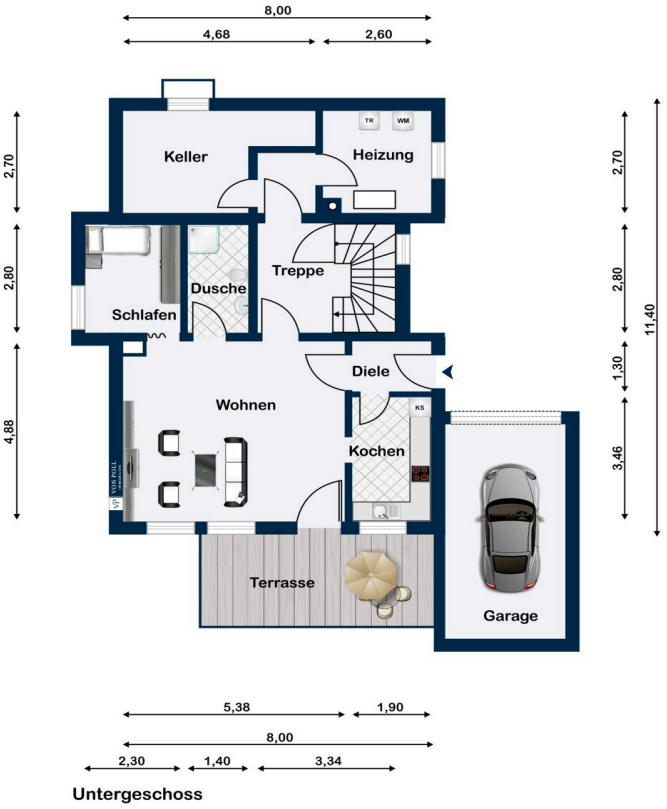
Objektnummer: 26328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen

Die Immobilie

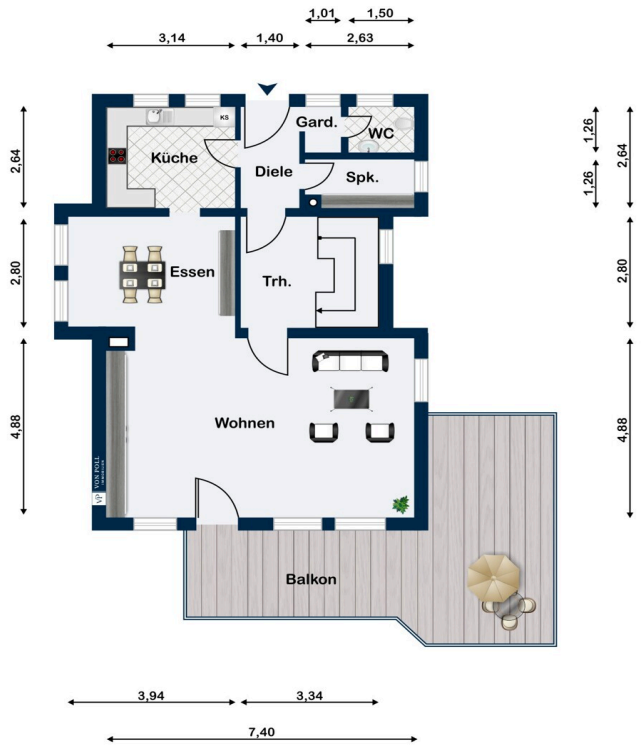


Objektnummer: 26328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen

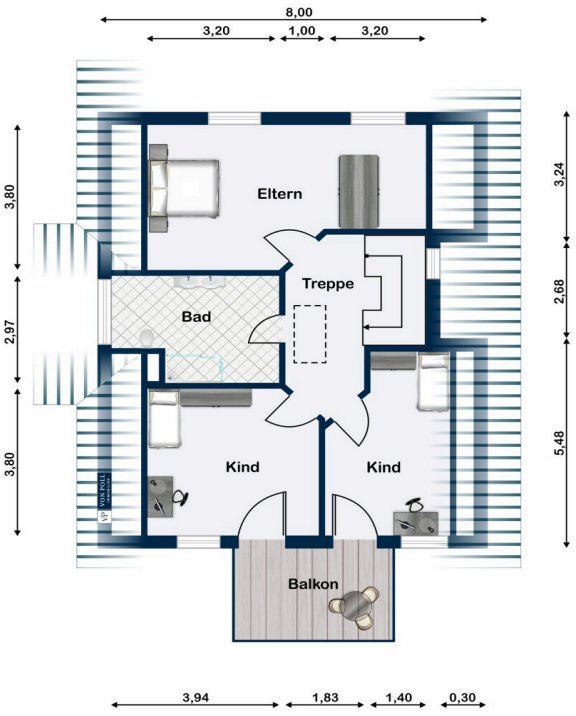
Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 26328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen

Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser gepflegten Immobilie: Ein großzügiges Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1997, das auf einem ca. 447 m² großen Grundstück in ansprechender Wohnlage in massiver Bauweise errichtet wurde. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 207,86 m² eröffnet dieses Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom großzügigen Familienwohnen bis hin zur Kombination aus Eigenheim und zusätzlicher Vermietung.

Aufteilung:

Hauptwohnung ca. 156,34 m² (EG+DG)
Einliegerwohnung ca. 51,52 m² (UG)

Das Zweifamilienhaus erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt 7,5 Zimmer. Vier separate Schlafzimmer schaffen ausreichend Rückzugsorte für Mitglieder aller Generationen. Zwei voll ausgestattete Badezimmer sorgen für eine angenehme Alltagserleichterung – gerade in einem Haushalt mit mehreren Personen. Der Grundriss präsentiert sich durchdacht und ermöglicht flexible Nutzungskonzepte.

Herzstück der Immobilie sind die hellen, offen gestalteten Wohn- und Essbereiche. Teils bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen schönen Ausblick in den gepflegten Garten. Die Ausstattung ist durchgehend als von gehobener Qualität zu bezeichnen. Hochwertige Bodenbeläge (2006), solide Türen sowie eine stilvolle Treppenanlage unterstreichen den wertigen Gesamteindruck. Die moderne Küche (2006) überzeugt durch ihre Raumaufteilung und Funktionalität; hier findet die Familie ebenso Platz für das gemeinsame Kochen wie Gäste für gesellige Abende.

Das Haus ist mit einer Gasheizung (1997) ausgestattet, die für angenehme Raumtemperaturen in der kühlen Jahreszeit sorgt. Das Heizsystem ist auf dem Stand der Technik und gewährleistet energieeffizienten Komfort. In den letzten Jahren fanden umfassende Modernisierungen statt, bei welchen unter anderem wesentliche technische Anlagen sowie Teile der Innenausstattung erneuert beziehungsweise erweitert wurden:

- Neuer Warmwasserspeicher (2024)
- Parkettböden Wohnbereich (2006)
- el. Fußbodenheizung Bäder + Küche (2006)
- teilw. Elektrik (2006)
- Einbau Kaminofen (2009)
- Modernisierung Bäder UG, EG & DG (2006)

Der Außenbereich des Hauses bietet Ihnen drei, teilweise überdachte Terrassen sowie einen Garten, welcher vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob gemütlicher Grillabend, Spielbereich für Kinder oder erholsames Sonnenbaden – hier steht alles für die individuellen Bedürfnisse bereit. Ein weiteres Plus stellen die vorhandenen Abstellräume dar, die sowohl im Haus als auch im Außenbereich genügend Platz für Ihre Utensilien bieten.

Für Fahrzeuge ist ausreichend Stellfläche direkt auf dem Grundstück vorhanden, sodass Alltagswege kurz und bequem gestaltet werden können. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine Mischung aus ruhigem Wohnumfeld und guter Erreichbarkeit zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus.

Dieses Familienhaus verbindet durchdachte Architektur mit ansprechender Ausstattung und Komfort. Die großzügige Wohnfläche, gepaart mit der hochwertigen Ausführung und der durchgeführten Modernisierung, bildet eine attraktive Grundlage für ganz unterschiedliche Lebensentwürfe.

Gerne stehen wir für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung
und beraten Sie ausführlich zu diesem Angebot.

Objektnummer: 26328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen

Ausstattung und Details

- Hauptwohnung ca. 156,34 m² (EG+DG)
- Einliegerwohnung ca. 51,52 m² (UG)
- Gasheizung
- teilw. Fußbodenheizung
- 2-Fach Kunststoffverglasung
- Holzkamin
- Parkett & Fliesen
- Massiv-Bauweise
- 1x Garage
- 3x Außenstellplatz

Objektnummer: 26328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen

Alles zum Standort

Uhldingen-Mühlhofen besticht als exklusive Gemeinde am malerischen Bodenseeufer durch eine herausragende Lebensqualität und eine stabile, wohlhabende Bewohnerstruktur. Die Stadt vereint eine sichere, familienfreundliche Atmosphäre mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl den Alltag als auch die Freizeit bereichert. Dank der hervorragenden Anbindung an regionale Zentren und internationale Flughäfen eröffnet sich hier ein harmonisches Zusammenspiel aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit. Die solide wirtschaftliche Basis und die nachhaltige Stadtentwicklung sorgen für eine langfristig wertstabile Immobilienlage in einer der begehrtesten Regionen Baden-Württembergs.

Der Ortsteil Uhldingen-Mühlhofen zeichnet sich durch seine besonders familienorientierte und behutsam gewachsene Struktur aus. Hier trifft ländliche Idylle auf eine lebendige Gemeinschaft, die durch niedrige Kriminalitätsraten und eine ausgezeichnete Grundversorgung geprägt ist. Die Nähe zum See und die begrenzten Bauflächen schaffen ein exklusives Wohnumfeld, das Ruhe und Sicherheit mit einem vielfältigen Freizeitangebot verbindet.

Für Familien bietet Uhldingen-Mühlhofen eine Vielzahl an erstklassigen Bildungsmöglichkeiten, die fußläufig erreichbar sind: Von der Lichtenberg Grund- und Hauptschule bis hin zu mehreren Kindergärten wie Max und Moritz oder Sonnenschein – alles ist in nur wenigen Minuten zu erreichen, beispielsweise 5 Minuten zu Fuß zur Lichtenbergschule. Die medizinische Versorgung ist mit Kinderärztin, Zahnärzten und Apotheken ebenfalls hervorragend gewährleistet, wobei die wichtigsten Einrichtungen wie die Kinderärztin Dr. Wöhrle oder die Kloster Apotheke in einem angenehmen Radius von etwa 10 bis 12 Minuten zu Fuß liegen. Das Freizeitangebot rundet das Bild einer familienfreundlichen Gemeinde ab: Sporthallen, Spielplätze und das Strandbad Unteruhldingen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, ebenso wie kulturelle Highlights wie das Pfahlbaukino. Für den täglichen Einkauf stehen mehrere Supermärkte wie EDEKA Knoblauch und Lidl nur wenige Gehminuten entfernt zur Verfügung, und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit dem Bahnhof Uhldingen-Mühlhofen in nur 5 bis 6 Minuten Fußweg optimal gewährleistet.
Diese Kombination aus Sicherheit, umfassender Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität macht Uhldingen-Mühlhofen zum perfekten Zuhause für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam das Leben in vollen Zügen genießen können.

Objektnummer: 26328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen

Sonstige Angaben

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: 26328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen

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