Immenstaad am Bodensee

Höchste Wohnkultur: Architekturjuwel in 2. Seereihe

Objektnummer: 26328119



KAUFPREIS: 2.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 306.07 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 960 m²

Objektnummer: 26328119 - 88090 Immenstaad am Bodensee

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

Objektnummer: 26328119 - 88090 Immenstaad am Bodensee

Auf einen Blick

Objektnummer	26328119
Wohnfläche	ca. 306.07 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.295.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26328119 - 88090 Immenstaad am Bodensee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	106.96 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26328119 - 88090 Immenstaad am Bodensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26328119 - 88090 Immenstaad am Bodensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26328119 - 88090 Immenstaad am Bodensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26328119 - 88090 Immenstaad am Bodensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26328119 - 88090 Immenstaad am Bodensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26328119 - 88090 Immenstaad am Bodensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26328119 - 88090 Immenstaad am Bodensee

Die Immobilie





Objektnummer: 26328119 - 88090 Immenstaad am Bodensee

Die Immobilie



Objektnummer: 26328119 - 88090 Immenstaad am Bodensee

Ein erster Eindruck

Diese elegante Villa besticht durch ihre repräsentative Architektur, einer einzigartigen Lage, hochwertige Ausstattung & einen Blick auf See & Natur. Das Anwesen bietet großzügige Wohnflächen über drei Etagen, eingebettet in eine gepflegte Gartenlandschaft mit alten Bäumen, Naturstein-Elementen und mehreren Terrassen.

Der einladende Hauseingang mit massiver Holztür und seitlichen Glaskassetten führt in einen großzügigen Empfangsbereich mit Garderobenmöglichkeiten. Ein Gäste-WC mit Tageslicht, das Treppenhaus mit Marmorstufen und der Zugang zur Küche, Garage und ins Untergeschoss sind zentral angeordnet.
Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit einer Raumhöhe von 2,65 m überzeugt durch drei offene, miteinander verbundene Räume mit Segmentbögen (Wohnen, Essen, TV-Zimmer) und einem beeindruckenden Luftraum zur Galerie im Obergeschoss. Hochwertig geschliffene italienische Glanzfliesen, umlaufender Deckenstuck und große Sprossenfenster bis zum Boden schaffen eine elegante Atmosphäre. Drei Erker sorgen für Licht von allen Seiten, während drei Terrassenausgänge ein fließendes Raumgefühl zwischen Innen und Außen erschaffen. Elektrische Markisen, eine italienische Pergola und elektrische Rollläden runden den Komfort ab.
Die Einbauküche von ALNO im klassischen Landhausstil ist mit hochwertigen Siemens-, Bosch- und Neff-Geräten ausgestattet. Eine Koch-Halbinsel und großzügige Arbeitsflächen ermöglichen kulinarischen Genuss auf höchstem Niveau. Von hier aus führt eine Tür direkt auf die gemütliche Küchenterrasse.

Eine helle, gewendelte Marmortreppe mit Oberlichtfenstern führt ins Obergeschoss, wo sich drei großzügige Schlafräume befinden – alle mit Licht aus drei Himmelsrichtungen und traumhaftem See- und Bergblick. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes En-Suite-Bad mit Dusche, WC und Bidet. Ein zusätzliches Familienbad bietet Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC. Ein quadratischer Galerieraum mit Glasbrüstung öffnet den Blick in den Luftraum des Wohnbereichs. Naturholzparkett im hellen Buchen-Fischgrätmuster, elektrische Rollläden und Unterflurkonvektoren sorgen für Wärme und Behaglichkeit. Der Südbalkon mit Markise und Außenbeleuchtung lädt zum Entspannen mit Aussicht ein.

Das Untergeschoss beherbergt eine separate Wohnungseinheit mit 3 Räumen – ideal für Gäste, Büro, Wellness oder Fitness. Eine vollständige Einbauküche, ein großes Badezimmer, Parkett in massivem Naturholz sowie ein separater Stromkreis unterstreichen den eigenständigen Charakter. Ein großer Einbau-Tresor und elektrische Rollläden bieten zusätzliche Sicherheit und Komfort.

Technik & Ausstattung:
Das Haus ist technisch hervorragend ausgestattet:

•Zentrale Gegensprech- und Videoanlage (Siedle) auf allen Etagen
•Gaszentralheizung (Junkers) mit zwei Heizkreisläufen und Mischautomat
•Vorbereitung für Solarthermie
•Neue elektronische Umwälzpumpen, Wasserspeicher und moderne Sanitäreinrichtungen
•Starkstromanschluss, Kabel-TV, ADSL, vorbereitetes Leerrohrsystem für Alarmanlage
•Zisternenpumpe für Gartenbewässerung
Die Doppelgarage mit zwei elektrischen Holztoren, separatem Ausgang zur Terrasse und zusätzlichem Stauraum über dem Dachboden bietet Platz und Funktionalität. Zwei Außenstellplätze befinden sich vor der Garage.

Der parkähnliche Garten ist liebevoll angelegt – mit Rasenflächen, Natursteinwegen, alten Bäumen, Hainbuchen-Hecken und einem Pavillon mit Dachkuppel. Mehrere Terrassen, Springbrunnen, Rosenbögen und ein schmiedeeisernes Einfahrtstor betonen den exklusiven Charakter dieser Immobilie. Garten- und Wegbeleuchtung sowie Bewegungsmelder rund ums Haus schaffen ein stimmiges Ambiente, auch in den Abendstunden.

Modernisierungen:
•2017: Dachsanierung (Wohnhaus & Garage), verbesserte Dämmung und Eindeckung, Restaurierung von Fassade, Fenstern und Rollläden
•2019: Heizungsmodernisierung (neue Umwälzpumpen, Boiler, Zirkulationspumpe, Ventile) und Sanitärmodernisierung (neue Duschkabinen, Filtervorrichtungen, Edelstahl-Ablaufrinne)

Regelmäßige Wartungen und Schönheitsreparaturen gewährleisten den exzellenten baulichen Zustand des Hauses.

Diese Villa in zweiter Seereihe vereint stilvolle Architektur, höchste Bauqualität und ein Höchstmaß an Komfort. Mit ihrer ruhigen Lage, der herausragenden Raumaufteilung und den weitläufigen Gartenanlagen bietet sie ein exklusives Zuhause für anspruchsvolle Genießer – mit großartigem Blick auf das "schwäbische Meer"!

Objektnummer: 26328119 - 88090 Immenstaad am Bodensee

Alles zum Standort

Immenstaad am Bodensee verkörpert eine exklusive Wohnadresse von herausragender Lebensqualität und beständigem Wertzuwachs. Die malerische Lage am Bodensee, eingebettet zwischen den Grenzen zu Österreich und der Schweiz, schafft eine unvergleichliche Verbindung von natürlicher Schönheit und internationaler Anbindung. Die Nähe zu Friedrichshafen und Zürich garantiert eine erstklassige Infrastruktur, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Diese Region steht für Stabilität, Wohlstand und eine dynamische Entwicklung, die insbesondere im Premiumsegment eine stetig wachsende Nachfrage und Wertsteigerung von 5 bis 7 % jährlich verzeichnet. Immenstaad ist somit nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Symbol für Prestige und nachhaltige Investition.

Der exklusive Charakter von Immenstaad am Bodensee spiegelt sich in seiner sicheren, gepflegten Wohnumgebung wider, die von einem hohen Anteil wohlhabender Eigentümer geprägt ist. Die Gemeinde besticht durch ihre ruhige, nahezu unberührte Atmosphäre, die dennoch alle Annehmlichkeiten einer modernen Infrastruktur bietet. Hochwertige Gesundheitseinrichtungen, renommierte Schulen, wie das Internat Salem und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, die auch grenzüberschreitendes Pendeln mühelos ermöglicht, unterstreichen den gehobenen Lebensstil. Das Immobilienangebot konzentriert sich auf luxuriöse Neubauprojekte, die mit Preisen zwischen 6.000 und 10.000 Euro pro Quadratmeter die Exklusivität der Lage eindrucksvoll manifestieren. Diese Kombination aus Eleganz, Sicherheit und wirtschaftlicher Stabilität macht Immenstaad zu einer der begehrtesten Adressen am Bodensee.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an erstklassigen Annehmlichkeiten, die das Leben in Immenstaad auf höchstem Niveau bereichern. Für Genießer und Kulturliebhaber eröffnen sich exquisite gastronomische Erlebnisse, wie das renommierte Restaurant Heinzler am See oder das stilvolle Restaurant Seehof am Yachthafen, beide in nur etwa sieben bis acht Minuten zu Fuß erreichbar. Gartenwirtschaften und charmante Cafés laden zu entspannten Stunden in eleganter Atmosphäre ein. Die umfangreiche Gesundheitsversorgung mit spezialisierten Ärzten und Apotheken, etwa der Rathausapotheke Immenstaad, ist in rund 17 Minuten zu Fuß erreichbar und garantiert höchste Sicherheit und Komfort. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen wie „Immenstaad, Hardtstraße West“ in nur drei Minuten Gehweite, ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele.

Die außergewöhnliche Vielfalt an Freizeit und Erholungsmöglichkeiten rund um Immenstaad, verleiht der Region einen besonderen Lebens- und Freizeitwert. Ob Radfahren, Tennis, Segeln und Windsurfen, Golf, Reiten, Wandern oder Joggen –

ergänzt durch zahlreiche Hallen- und Freibäder – eröffnet sich zu jeder Jahreszeit ein anspruchsvolles und abwechslungsreiches Freizeitangebot. Die kulturellen Angebote der Region stehen für ein außergewöhnliches Niveau und internationale Strahlkraft.

Für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität, Kultur und Privatsphäre suchen, bietet Immenstaad am Bodensee eine unvergleichliche Kombination aus naturnahem Luxus und urbaner Lebensqualität. Diese Lage erfüllt höchste Erwartungen an ein prestigeträchtiges Zuhause, das sowohl Rückzugsort als auch Bühne für ein stilvolles Leben ist. Immenstaad steht für ein Lebensgefühl, das Eleganz und Lebensfreude in vollendeter Harmonie vereint – ein Refugium für Menschen mit Anspruch.

Objektnummer: 26328119 - 88090 Immenstaad am Bodensee

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: 26328119 - 88090 Immenstaad am Bodensee

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