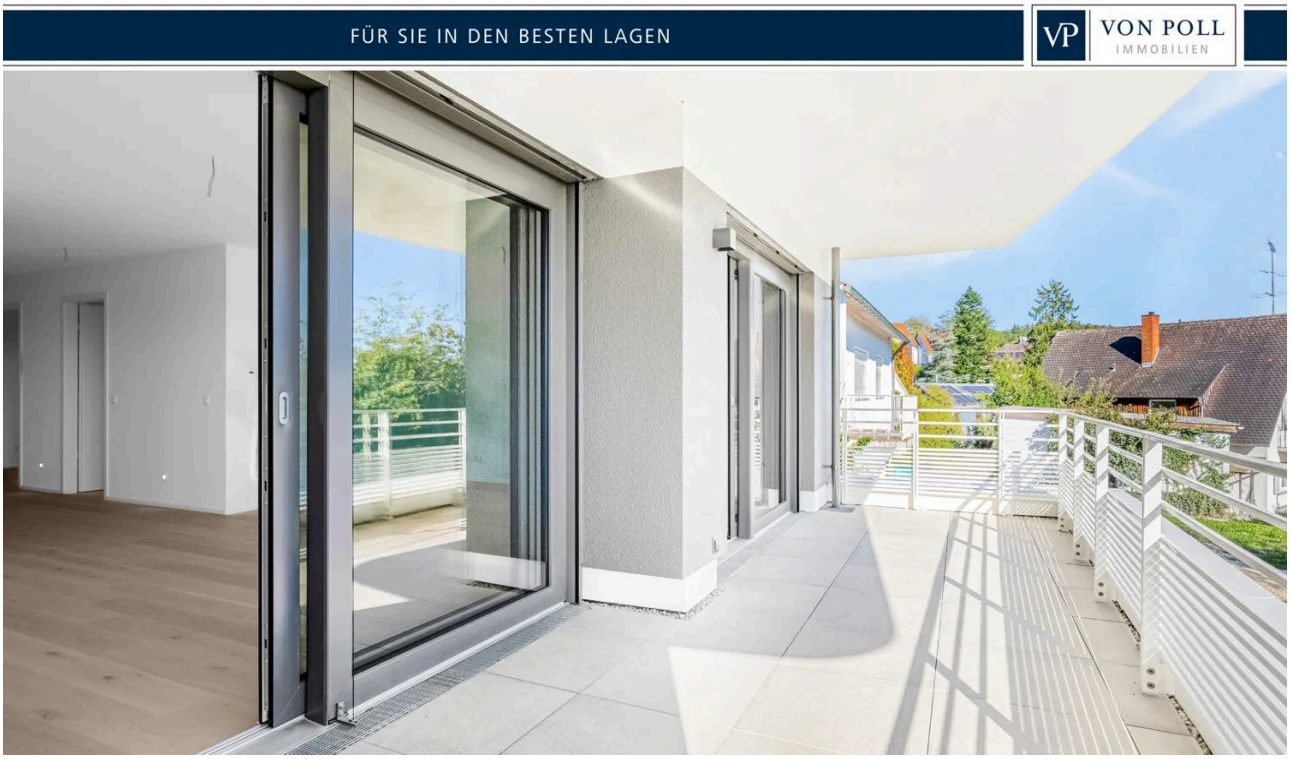
Überlingen

THE LAKE | 4 Zimmer, Außenbereich und viel Flexibilität – sofort einziehen!

Objektnummer: 26328125(A03)



KAUFPREIS: 898.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103.57 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26328125(A03) - 88662 Überlingen

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

Objektnummer: 26328125(A03) - 88662 Überlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26328125(A03)
Wohnfläche	ca. 103.57 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2025
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	898.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26328125(A03) - 88662 Überlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	04.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	20.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26328125(A03) - 88662 Überlingen

Die Immobilie

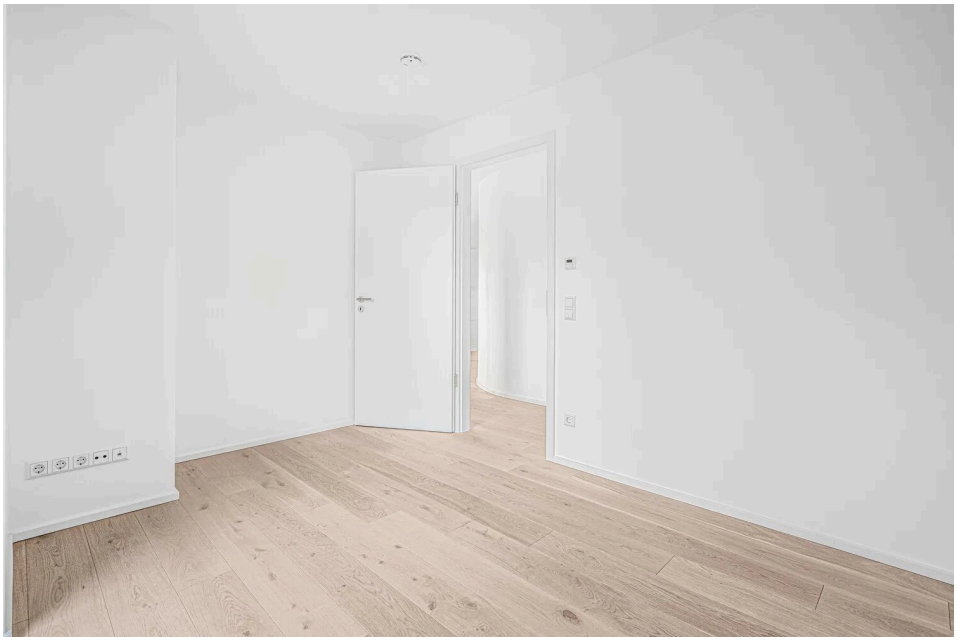




Objektnummer: 26328125(A03) - 88662 Überlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26328125(A03) - 88662 Überlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26328125(A03) - 88662 Überlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26328125(A03) - 88662 Überlingen

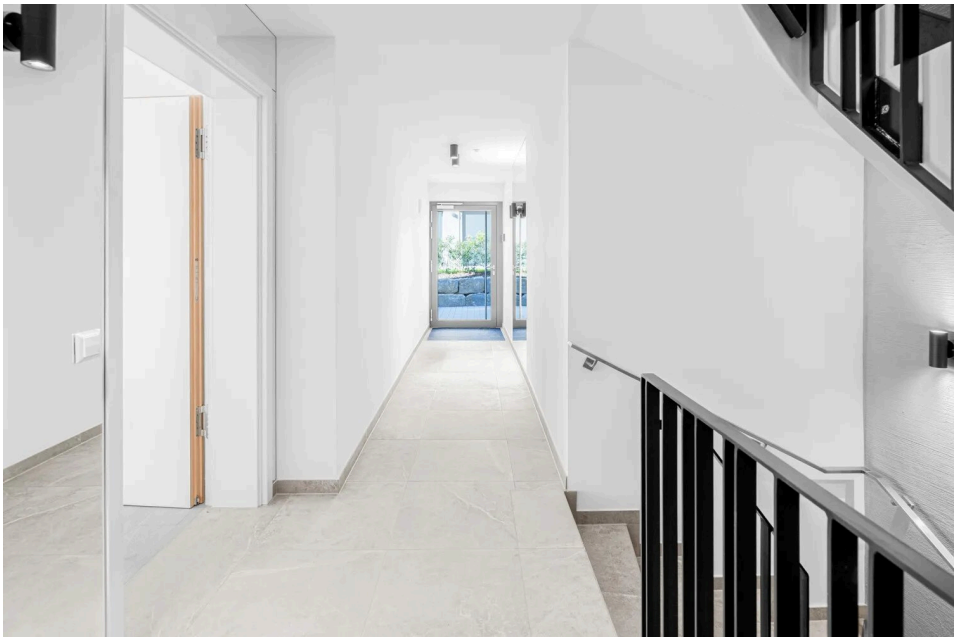
Die Immobilie

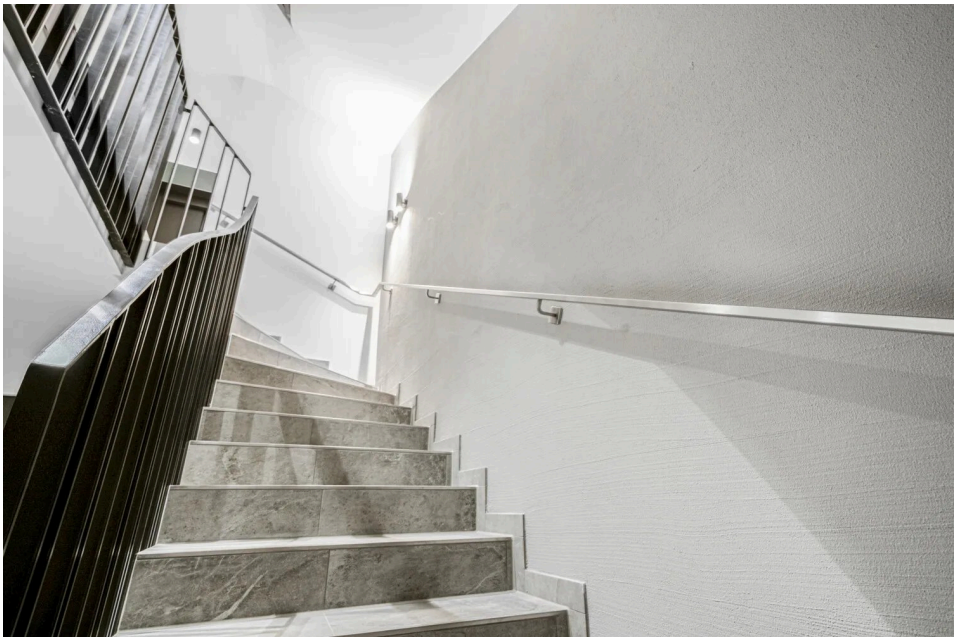




Objektnummer: 26328125(A03) - 88662 Überlingen

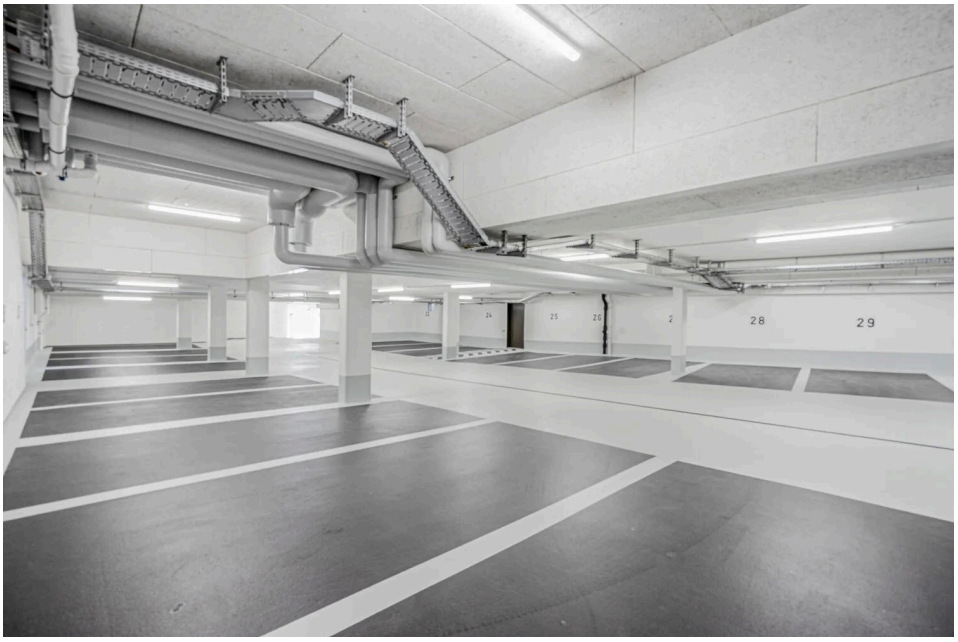
Die Immobilie





Objektnummer: 26328125(A03) - 88662 Überlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26328125(A03) - 88662 Überlingen

Die Immobilie





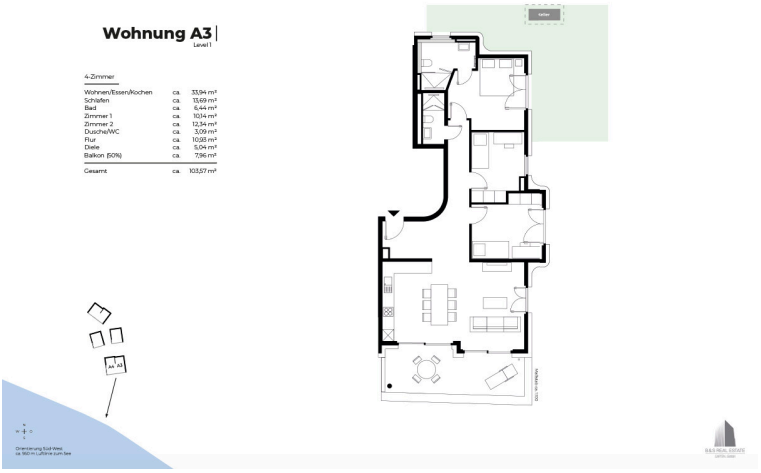
Objektnummer: 26328125(A03) - 88662 Überlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26328125(A03) - 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: 26328125(A03) - 88662 Überlingen

Ein erster Eindruck

A03 ist eine Wohnung für Menschen, die nicht nur hochwertige Architektur, sondern vor allem einen wirklich gut nutzbaren Grundriss suchen!

Auf ca. 103,57 m² stehen vier Zimmer zur Verfügung. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und öffnet sich zum Außenbereich. Drei weitere Zimmer schaffen ein hohes Maß an Flexibilität.
Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum – die Wohnung lässt sich an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.
Damit eignet sich diese gleichermaßen für eine kleine Familie, ein Paar mit erhöhtem Platzbedarf oder Käufer, die ihr bisheriges Haus gegen eine moderne und pflegeleichtere Wohnung eintauschen möchten, ohne auf Gäste- oder Arbeitszimmer zu verzichten.

Ein weiterer Vorteil ist die Kombination aus Bad und zusätzlichem Dusch-WC. Gerade bei Besuch oder mehreren Bewohnern erhöht dies die Alltagstauglichkeit erheblich.
Die Wohnung befindet sich in einem vollständig fertiggestellten Ensemble. Keine Wartezeit, kein Baufortschrittsrisiko und keine Entscheidung auf Basis bloßer Visualisierungen: die Wohnung kann heute besichtigt und in ihrer tatsächlichen Raumwirkung erlebt werden.
Der Grundriss weist ca. 103,57 m² Wohnfläche, vier Zimmer, einen großzügigen Wohn-/Essbereich sowie Bad und zusätzliches Dusch-WC aus.

Kontaktieren Sie uns für eine ausführliche Besichtigung und erleben Sie qualitativen Neubau!
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26328125(A03) - 88662 Überlingen

Ausstattung und Details

Highlights der Wohnung:
•ca. 103,57 m² Wohnfläche
•4 Zimmer
•großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich
•attraktiver Außenbereich
•drei zusätzliche flexibel nutzbare Zimmer
•ideal für Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice
•Bad und zusätzliches Dusch-WC
•vielseitiger und langfristig nutzbarer Grundriss
Highlights von THE LAKE:
•außergewöhnliche moderne Architektur
•ruhige und geschützte Lage am Ende einer Privatstraße
•hochwertiges weiß geöltes Eichen-Echtholzparkett
•Malervlies an Wänden und Decken
•großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen
•hochwertige Sanitärkeramik von Duravit
•Duschtrennwände aus Echtglas
•bodenebene Duschen mit Edelstahl-Duschrinne
•elektrisch steuerbare Jalousien bzw. Rollläden
•app-steuerbare Fußbodenheizung
•großzügige Hebe-Schiebe-Türen zu Balkon bzw. Terrasse
•Videogegensprechanlage von Siedle
•Waschmaschinenanschluss in der Wohnung sowie im Untergeschoss
•Glasfaservorrüstung
•Aufzug in jedem Haus mit Anbindung an die Tiefgarage
•Tiefgarage
•KfW 55 EE
•Photovoltaikanlage
•moderne Wärmepumpentechnik
•fertiggestellte Außenanlagen
•vollständig fertiggestelltes und sofort bezugsbereites Wohnensemble

Objektnummer: 26328125(A03) - 88662 Überlingen

Alles zum Standort

THE LAKE befindet sich in der Alten Owinger Straße 12 in einer der ruhigen und bevorzugten Wohnlagen oberhalb des Überlinger Zentrums. Die leicht erhöhte Position schafft ein privates und entspanntes Wohnambiente und verbindet die Ruhe des gewachsenen Wohnumfelds mit der besonderen Nähe zur Stadt und zum Bodensee.

Überlingen, als charmante Große Kreisstadt am Bodensee, vereint auf einzigartige Weise eine exklusive Lebensqualität mit einer erstklassigen Infrastruktur. Die Stadt besticht durch ihre prestigeträchtige Lage am Seeufer, eingebettet in eine malerische Landschaft, die Ruhe und Erholung auf höchstem Niveau verspricht. Mit einer wohlhabenden und kultivierten Bevölkerung bietet Überlingen ein Umfeld, das anspruchsvollen Lebensstil und nachhaltige Wertstabilität harmonisch verbindet. Die hervorragende Anbindung im Bodenseeraum sowie die vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angebote unterstreichen den urbanen Komfort, der hier auf natürliche Eleganz trifft.

Das Stadtbild von Überlingen zeichnet sich durch eine exquisite Mischung aus historischer Architektur und modernen Wohnkonzepten aus, die besonders in zentraler und seenaher Lage ein exklusives Wohnambiente schaffen. Diese begehrte Lage ist geprägt von einer sicheren und gepflegten Nachbarschaft, die diskrete Privatsphäre und ein gehobenes Lebensgefühl garantiert. Die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland und die sorgfältige Nachverdichtung sorgen für eine nachhaltige Wertentwicklung, die dem anspruchsvollen Bewohner höchste Investitionssicherheit bietet.

In unmittelbarer Nähe finden sich erstklassige Annehmlichkeiten, die das Leben in Überlingen auf besondere Weise bereichern. Für die kulturelle und geistige Entfaltung stehen renommierte Bildungseinrichtungen wie das Gymnasium und die Constantin-Vanotti-Schule, die in nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind, zur Verfügung. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau gewährleisten renommierte Kliniken, die in einem angenehmen Spaziergang von 15 bis 18 Minuten erreichbar sind. Kulinarisch verwöhnt die Stadt mit einer Vielzahl von Restaurants und Cafés, darunter das Asia Bistro Good Friends und die Konditorei Confiserie Popp, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind und zum Genießen in elegantem Ambiente einladen. Für erholsame Stunden bieten die nahegelegenen Rosennobelgärten und gepflegte Parkanlagen, jeweils in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar, eine grüne Oase der Ruhe und Inspiration. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem Bahnhof Überlingen nur acht Minuten zu Fuß entfernt, ermöglicht eine komfortable und diskrete Mobilität.

Für den anspruchsvollen Luxusliebhaber bietet Überlingen somit eine unvergleichliche Kombination aus exklusiver Lage, kultureller Vielfalt und erstklassiger Infrastruktur.

Diese Stadt am Bodensee ist der Inbegriff eines eleganten und privaten Lebensstils, der keine Wünsche offenlässt und höchste Ansprüche an Lebensqualität und Prestige erfüllt.

Objektnummer: 26328125(A03) - 88662 Überlingen

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: 26328125(A03) - 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