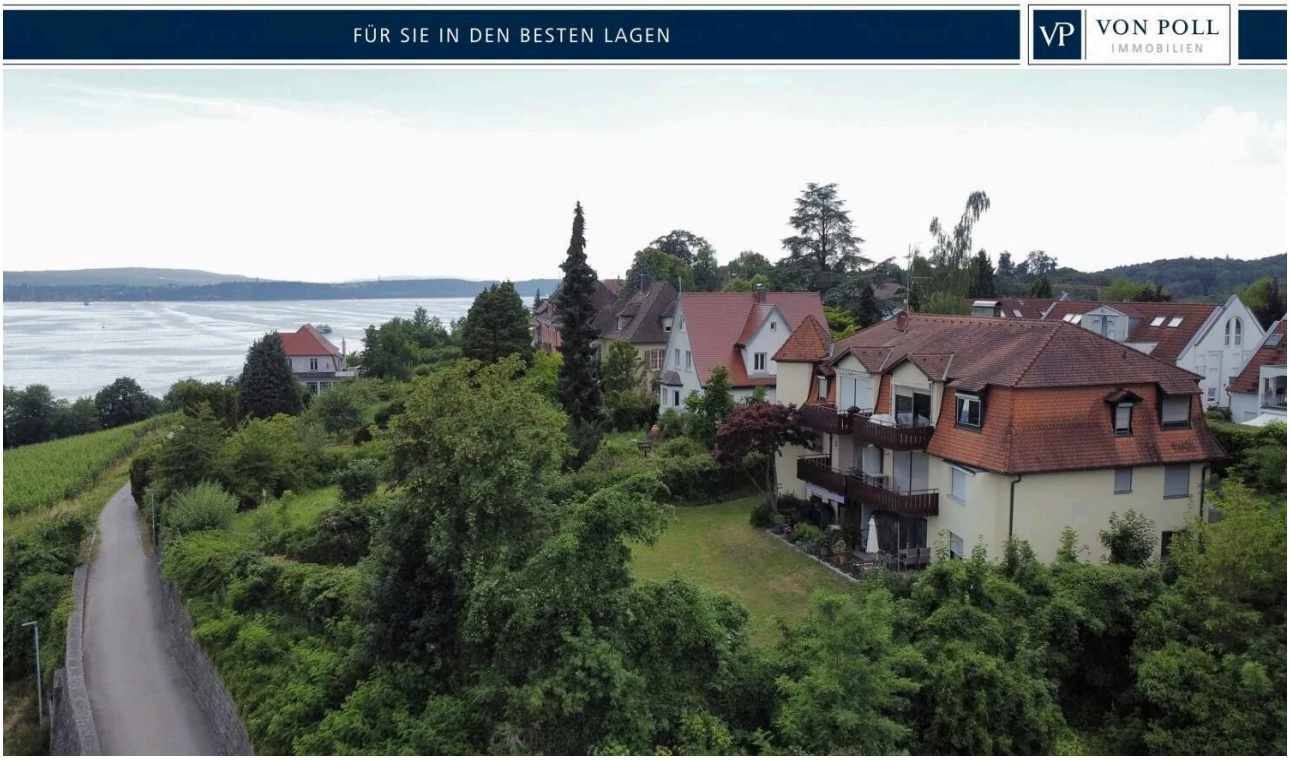
Meersburg

VERKAUFT: Absolute Zentrum-Lage: Erdgeschosswohnung mit besonderem Blick auf See und Natur

Objektnummer: 26328126



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m^2 • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26328126 - 88709 Meersburg

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

Objektnummer: 26328126 - 88709 Meersburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26328126
Wohnfläche	ca. 83 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	465.000 EUR
Wohnungstyp	Terrassen
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26328126 - 88709 Meersburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	120 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26328126 - 88709 Meersburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26328126 - 88709 Meersburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26328126 - 88709 Meersburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26328126 - 88709 Meersburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26328126 - 88709 Meersburg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Terrassenwohnung aus dem Baujahr 1982 mit einer Wohnfläche von ca. 83 m². Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und bietet aus dem Erdgeschoss einen beeindruckenden Seeblick.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihren großzügigen Garten (Gemeinschaftseigentum) aus, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Wohnung verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Aufteilung orientiert sich an einem funktionalen Grundriss, der sowohl großzügige Wohnflächen als auch Rückzugsorte bietet. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand. Verbaut ist eine Zentralheizung (Öl), sodass auch in den kälteren Monaten für angenehme Temperaturen gesorgt ist. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, was sich sowohl in den verwendeten Materialien als auch in der Ausstattung widerspiegelt.
Ein absolutes Highlight ist der Kamin-Ofen im Wohnbereich, welcher nicht nur toll aussieht, sondern auch einen effektiven Nutzen hat.

Die Wohnung ist ab September bezugsfrei und leer.

Beim Betreten des Wohnbereichs eröffnet sich ein angenehmes Raumgefühl, das durch großzügige Fensterflächen und einen hellen Wohn-Essbereich zusätzlich unterstrichen wird. Direkt daran angrenzend befindet sich die offen gestaltete Küche, die über moderne Einbauschränke, einen hochwertigen Backofen und weiten Geräten verfügt. Große Fenster sorgen auch hier für ausreichend Tageslicht und ermöglichen den Blick ins Grüne.

Das Badezimmer ist mit einem großen Spiegel, Waschtisch, wandhängendem WC und einer komfortablen Dusche ausgestattet. Helle Fliesen sorgen für ein zeitloses Gesamtbild und machen den Raum besonders pflegeleicht. Darüber hinaus steht Ihnen im Badezimmer ein Fenster zur Verfügung, das für eine natürliche Belüftung sorgt. Beide Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Das Elternschlafzimmer verfügt über Fenster zur Gartenseite, während das zweite Zimmer flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich genutzt werden kann. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang vom Wohnzimmer auf die großzügig geschnittene Terrasse mit Blick ins Grüne und auf den See. Die weitläufige Gartenfläche grenzt unmittelbar an die Terrasse und lädt zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Freien ein. Die Kombination aus Terrasse und Garten sorgt insbesondere in den Sommermonaten für hohen Wohnkomfort.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur. In wenigen Minuten erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen des Stadtzentrums. Die direkte Nähe zum Bodensee

bringt eine hohe Lebensqualität mit sich, unterstützt durch gepflegte Nachbarbebauung und viel Grün in der Umgebung. Wer eine zentrale Lage, Seeblick sowie Gartenfläche und einen praktischem Grundriss sucht, findet hier ein insgesamt überzeugendes Angebot.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26328126 - 88709 Meersburg

Alles zum Standort

Meersburg am Bodensee präsentiert sich als ein exklusiver und stabiler Immobilienstandort, der durch seine wohlhabende und finanziell etablierte Bevölkerung besticht. Die Stadt überzeugt mit einer hochwertigen Infrastruktur, die sowohl medizinische Grundversorgung als auch regionale Verkehrsanbindungen umfasst, und bietet somit ein sicheres und attraktives Umfeld für anspruchsvolle Investoren und Privatnutzer. Die Kombination aus historischer Stadtstruktur, begrenztem Bauland und einer konstant wachsenden Nachfrage schafft ein nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial, das insbesondere im Premiumsegment für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser mit Seeblick zum Tragen kommt.

Der Stadtteil Meersburg selbst zeichnet sich durch seine exklusive Lage am Bodensee aus, die nicht nur durch ihre natürliche Schönheit, sondern auch durch eine hervorragende Lebensqualität besticht. Die demografische Struktur mit einem hohen Anteil einkommensstarker Bewohner sorgt für eine stabile Nachfrage nach hochwertigen und altersgerechten Immobilien.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Apotheken und Fachärzte in nur wenigen Gehminuten gewährleistet, während das Klinikum Konstanz mit seinen spezialisierten Einrichtungen in kurzer Fahrdistanz erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten von hochwertigen Supermärkten bis zu spezialisierten Fachgeschäften sind bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie ein breites Angebot an Freizeit- und Erholungsflächen, die das urbane Leben mit naturnahem Ambiente verbinden. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation „Meersburg Kirche“ in nur einer Minute Fußweg, garantiert eine flexible Mobilität innerhalb der Region.

Für Investoren und Privatnutzer bietet Meersburg somit ein risikoarmes und werthaltiges Umfeld mit stabiler Nachfrage und hervorragender Infrastruktur. Die Kombination aus exklusiver Lage, nachhaltiger Wertentwicklung und einem vielfältigen Angebot an hochwertigen Dienstleistungen macht diesen Standort zu einer erstklassigen Wahl für eine langfristige und wertbeständige Kapitalanlage am Bodensee.

Objektnummer: 26328126 - 88709 Meersburg

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: 26328126 - 88709 Meersburg

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