Überlingen

Aussichtsjuwel mit Einliegerwohnung in Premium-Lage von Überlingen

Objektnummer: 26328130



KAUFPREIS: 1.580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 805 m²

Objektnummer: 26328130 - 88662 Überlingen

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

Objektnummer: 26328130 - 88662 Überlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26328130
Wohnfläche	ca. 225 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1951
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.580.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26328130 - 88662 Überlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.03.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	295.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 26328130 - 88662 Überlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26328130 - 88662 Überlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26328130 - 88662 Überlingen

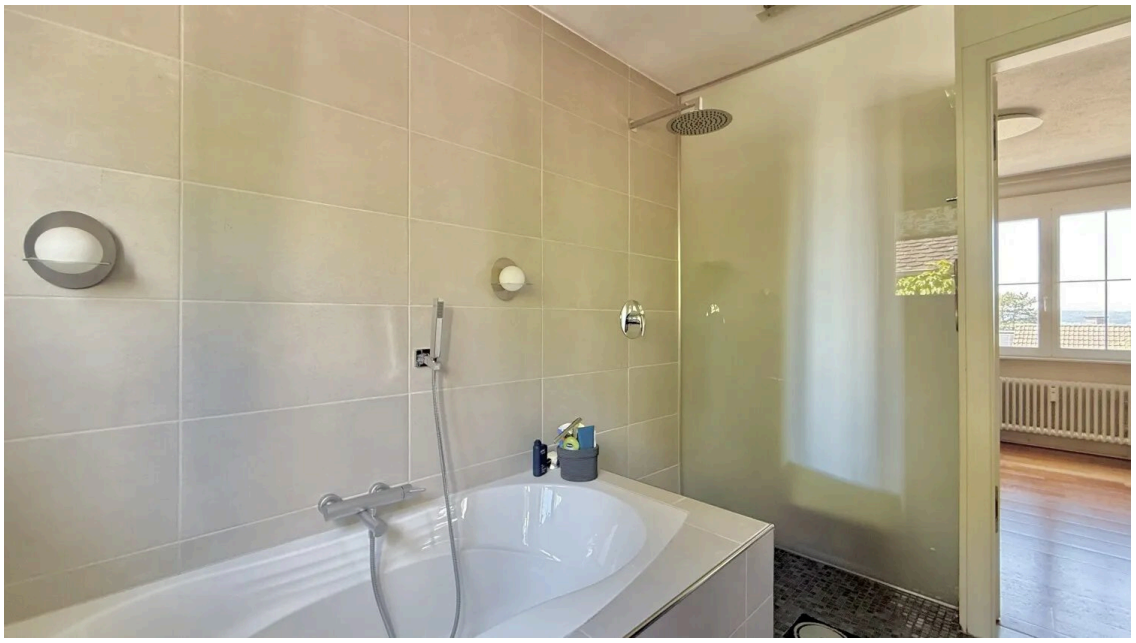
Die Immobilie





Objektnummer: 26328130 - 88662 Überlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26328130 - 88662 Überlingen

Die Immobilie





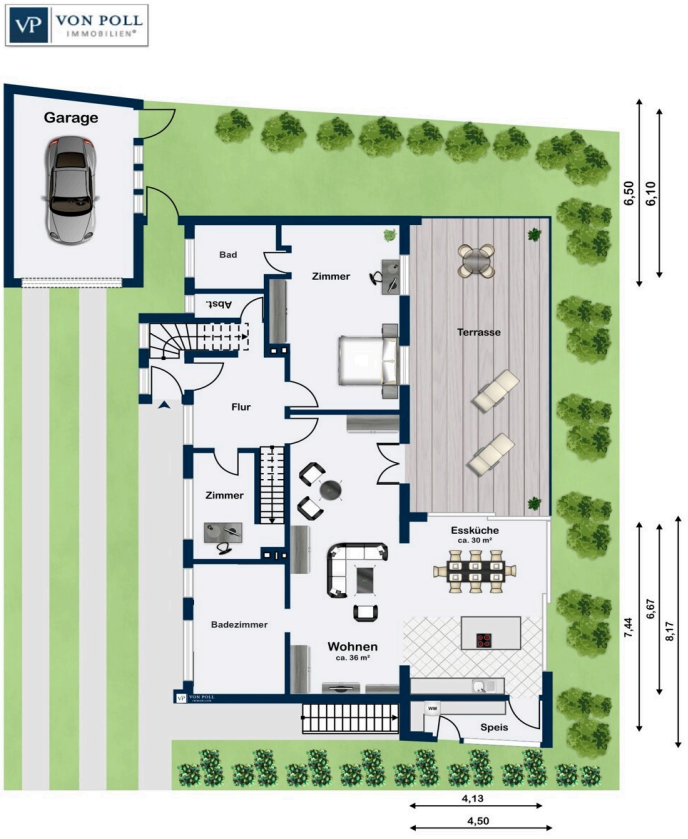
Objektnummer: 26328130 - 88662 Überlingen

Die Immobilie

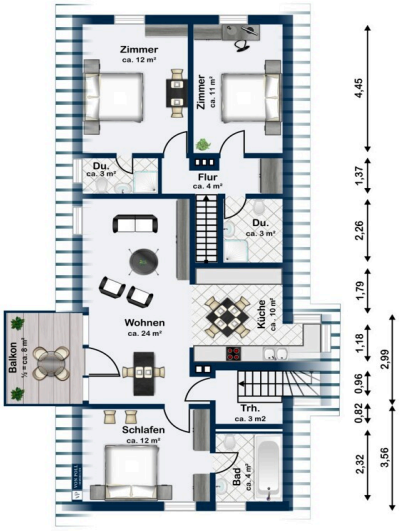


Objektnummer: 26328130 - 88662 Überlingen

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 26328130 - 88662 Überlingen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1951 und 2018 durch einen Anbau samt Terrasse teilweise umfassend modernisiert, bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 225 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 805 m² den idealen Rahmen für vielfältige Wohnbedürfnisse. In absolut ruhiger Lage gelegen, präsentiert sich das Haus in massiver Bauweise und überzeugt durch viel Potenzial für Familien sowie Menschen mit Raumbedarf und besonderen Anforderungen an Flexibilität.

Die Immobilie umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und vier Badezimmer. Diese Raumaufteilung ermöglicht es, sowohl private Rückzugsbereiche als auch offene Kommunikationszonen im Alltag optimal zu vereinen. Die Ausstattung entspricht einem normalen Qualitätsstandard und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Dank der letzten umfassenden Modernisierung im Jahr 2018 profitieren Sie hier von einem zeitgemäßen Wohnkomfort und einer gelungenen Verbindung aus klassischer Substanz und modernen Akzenten.

Das Highlight bildet der entstandene Anbau im Wohnbereich. Bodentiefe Glasfronten sorgen für eine hervorragende Belichtung und schaffen einen fließenden Übergang zum Außenbereich. Der moderne Küchenbereich bietet direkten Zugang zur angrenzenden Terrasse, die als erweiterter Wohnraum dient und zahlreiche Möglichkeiten für geselliges Beisammensein oder entspannte Stunden an der frischen Luft eröffnet. Der offen gestaltete Essbereich mit Blick ins Grüne lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten mit Familie und Freunden ein. Der angrenzende Wohnbereich überzeugt durch eine klare Linienführung sowie die geschickt platzierte Beleuchtung.

Über die Treppe erreichen Sie die obere Etage, in denen sich weitere Privaträume verteilen. Die Kinderzimmer überzeugen durch ihre großzügige Raumhöhe mit Dachschrägen und großen Fensterfronten, die für eine freundliche Atmosphäre sorgen. Ein Kinderbad im Obergeschoss ist mit einer Badewanne ausgestattet und besticht durch seine helle Fliesengestaltung sowie natürliche Belichtung.

Ein besonderes Plus dieser Immobilie ist die separat nutzbare Einliegerwohnung im Obergeschoss, die vielfältige Optionen für Mehrgenerationen, Homeoffice oder Gäste bietet. Der Balkon der Einliegerwohnung eröffnet eine beeindruckende Aussicht über die Dächer des Viertels bis hin zum nahen See. Das offene Raumkonzept unter dem Dach mit sichtbaren Balken schafft eine besondere Atmosphäre und viel Freiraum.

Die Lage innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets gewährleistet Ruhe und Privatsphäre. Umgeben von gepflegten Gärten, Bäumen und ansprechender Nachbarschaft, bietet dieses Haus naturnahe Lebensqualität und beste Voraussetzungen für Familienleben. Von Balkon und Terrasse eröffnet sich ein weiter

Blick über das Wohngebiet bis zum Wasser. Der Gartenbereich bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Freiraum.

→ Die Küche ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes

Zusammenfassend überzeugt diese Immobilie durch ihre großzügige Raumaufteilung, die gelungene Mischung aus Tradition und Modernisierung, eine äußerst angenehme Wohnlage sowie das vorhandene Potenzial. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Haus für Ihre individuellen Wohnwünsche bereithält.

Objektnummer: 26328130 - 88662 Überlingen

Alles zum Standort

Überlingen am Bodensee besticht durch eine herausragende Lebensqualität, eine erstklassige Infrastruktur und ein anspruchsvolles Lebensgefühl. Die Stadt vereint auf harmonische Weise historischen Charme mit modernem Komfort und bietet eine stabile, wohlhabende Gemeinschaft, die Wert auf Sicherheit, Kultur und ein gehobenes Ambiente legt. Die Lage am See, gepaart mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und einem vielfältigen Dienstleistungsangebot, macht Überlingen zu einem begehrten Standort für anspruchsvolle Immobilienkäufer, die Wert auf langfristige Wertbeständigkeit legen.

Das Stadtbild von Überlingen zeichnet sich durch elegante Wohnquartiere und eine angenehme Atmosphäre aus, die besonders Liebhaber von Privatsphäre und gehobenem Lifestyle anspricht. Die Architektur verbindet zeitlose Eleganz mit modernen Standards, während die naturnahe Lage und die gepflegten Parkanlagen ein Gefühl von Ruhe und Erholung vermitteln.

In unmittelbarer Nähe finden sich tolle Annehmlichkeiten, die das Leben in Überlingen auf höchstem Niveau bereichern. Im Bereich Gesundheit profitieren Bewohner von renommierten Fachärzten, einer Klinik sowie mehreren Apotheken, die alle bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die kulinarische Szene präsentiert sich vielfältig und exquisit: Von Cafés über Restaurants bis hin zu Bars – die Auswahl an Genusserlebnissen ist inspirierend und lädt zu genussvollen Stunden ein. Für die Freizeitgestaltung bieten die gepflegten Parkanlagen und Sportmöglichkeiten eine perfekte Balance zwischen Aktivität und Entspannung, während kulturelle Einrichtungen wie das Kino und weitere Veranstaltungsorte das urbane Flair unterstreichen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die fußläufig in etwa 13 Minuten erreichbare S-Bahn-Station Überlingen, garantiert zudem eine bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele.

Für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität, Privatsphäre und ein kulturell reiches Umfeld schätzen, ist Überlingen ein unvergleichlicher Wohnort, der höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Objektnummer: 26328130 - 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: 26328130 - 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