

Überlingen

# Hochparterre Wohnung mit grosszügiger Terrasse in Top-Lage

CODE DU BIEN: 24328122

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 910.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139,82 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5

CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24328122
Surface habitable	ca. 139,82 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1935
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	910.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	15.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## La propriété



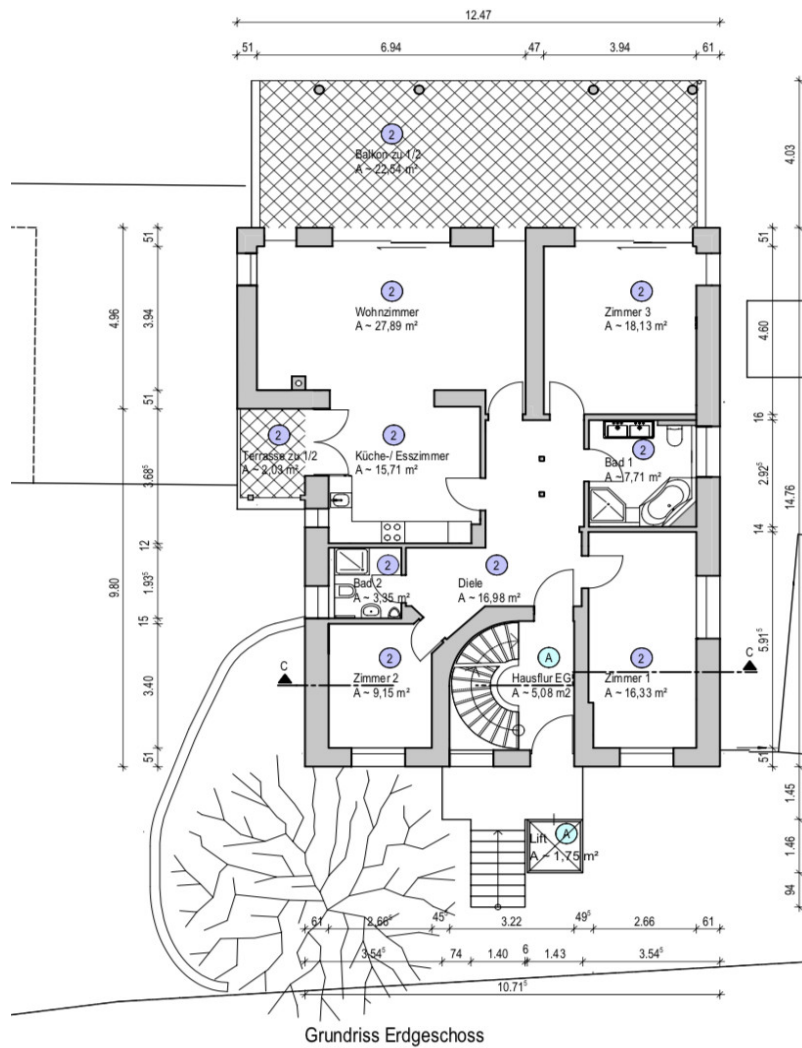
CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## Une première impression

Diese großzügige Wohnung im hochparterren Erdgeschoss eines 4-Familienhauses ist nahe der Altstadt von Überlingen und sehr ruhig gelegen. Mit einer Wohnfläche von ca. 139,82 m<sup>2</sup> bietet sie eine einzigartige Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1935 und wurde von 2011 bis 2014 umfassend saniert, wodurch ein zeitgemäßes Wohnerlebnis geschaffen wurde. Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und verfügt über 4,5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ein Highlight dieser Immobilie ist der große und überdachte Balkon mit eingeschränkter Teilseesicht, der zum Entspannen und Genießen der Umgebung einlädt. In der warmen Jahreszeit lässt sich dieser Bereich als weitere Wohnfläche nutzen und verleiht der Wohnung einen besonderen Charme. Ein zweiter Balkon, von der Küche abgehend und östlich gelegen, dient hervorragend als Frühstücksbalkon. Diese hochwertige Bauweise aus den 1930er Jahren, kombiniert mit modernen Annehmlichkeiten wie einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung, schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Ausstattung der Wohnung umfasst Echtholzböden, Granit-Arbeitsplatten und eine hochwertige Einbauküche, die den Wohnbereich zu einem echten Highlight macht. Ein Holzkaminofen könnte nachgerüstet werden und sorgt dann für Gemütlichkeit an kalten Wintertagen, während eine 3-fach Verglasung für optimale Energieeffizienz und Schallschutz sorgt. Der Personenaufzug bietet zusätzlichen Komfort und macht die Immobilie auch für ältere Personen oder Familien mit Kindern attraktiv. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung in gehobener Ausstattungsqualität und ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen. In diesem 4-Familienhaus stehen noch drei weitere Wohnungen zum Verkauf. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Wohnung zu überzeugen.



CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## Détails des commodités

- große und überdachte Terrasse/Balkon
- beeindruckende Bauweise aus den 1930er Jahren
- von 2011 bis 2014 kernsaniert
- Luft Wasser Wärmepumpe
- Personenaufzug
- 3-Fach Verglasung
- Fußbodenheizung
- Echtholzböden, Granit
- hochwertige Einbauküche
- Mansarddach

**CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen**

## Tout sur l'emplacement

Überlingen ist eine idyllische Stadt, die sich direkt am Ufer des majestätischen Bodensees erstreckt. Die malerische Lage von Überlingen, umgeben von sanften Hügeln und grünen Wiesen, macht diese Stadt zu einem wahren Juwel am See. Die Stadt befindet sich im Herzen Europas und ermöglicht es Ihnen, problemlos andere Orte in Deutschland, Österreich, Frankreich und der Schweiz zu erreichen. Die Region bietet zahlreiche Ausflugsziele, wie zum Beispiel die atemberaubende Insel Mainau, die majestätischen Alpen oder den mystischen Schwarzwald. Ob Sie gerne wandern, Rad fahren, schwimmen oder einfach nur die malerische Landschaft genießen möchten, Überlingen am Bodensee ist der perfekte Ausgangspunkt für all diese Aktivitäten. Die Stadt selbst hat eine reiche Geschichte und eine beeindruckende Architektur. Bei einem Spaziergang durch die charmanten Gassen der Altstadt entdecken Sie historische Fachwerkhäuser und gemütliche Plätze. Das imposante Münster St. Nikolaus, ein prächtiges gotisches Meisterwerk, ist ein absolutes Highlight. Überlingen bietet zudem eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 15.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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.

CODE DU BIEN: 24328122 - 88662 Überlingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Koler & Mihaela Bilos

---

Hofstatt 6 Überlingen  
E-Mail: ueberlingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)