

Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

# Sonnige Doppelhaushälfte mit hoher Energieeffizienz in Seenähe

Objektnummer: 24328116



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

**KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 311 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

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

Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24328116
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	02.04.2024
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	645.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.07.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



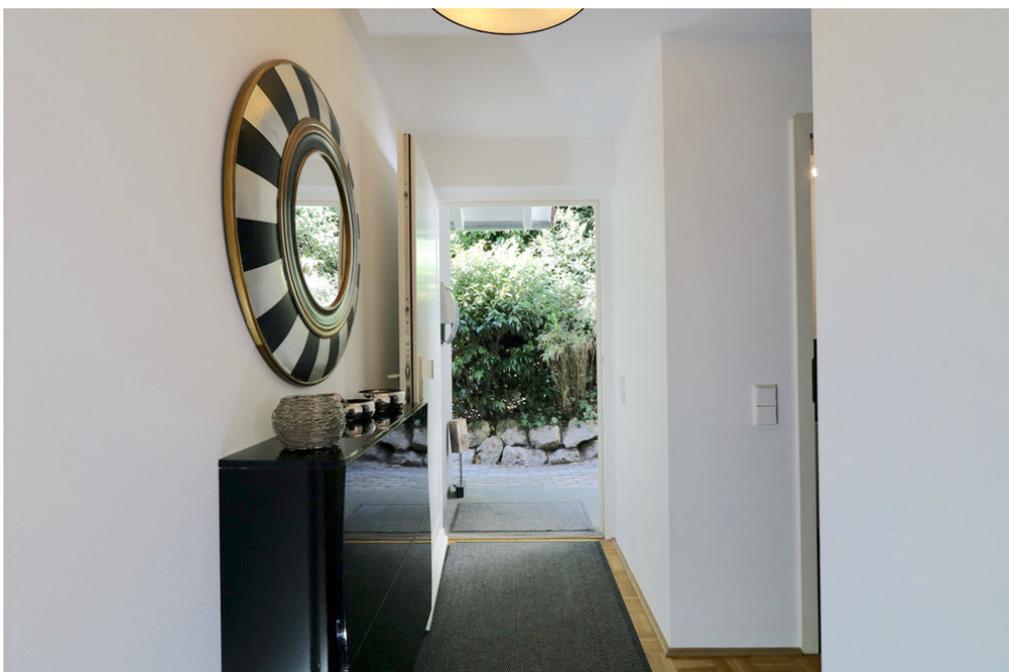
Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



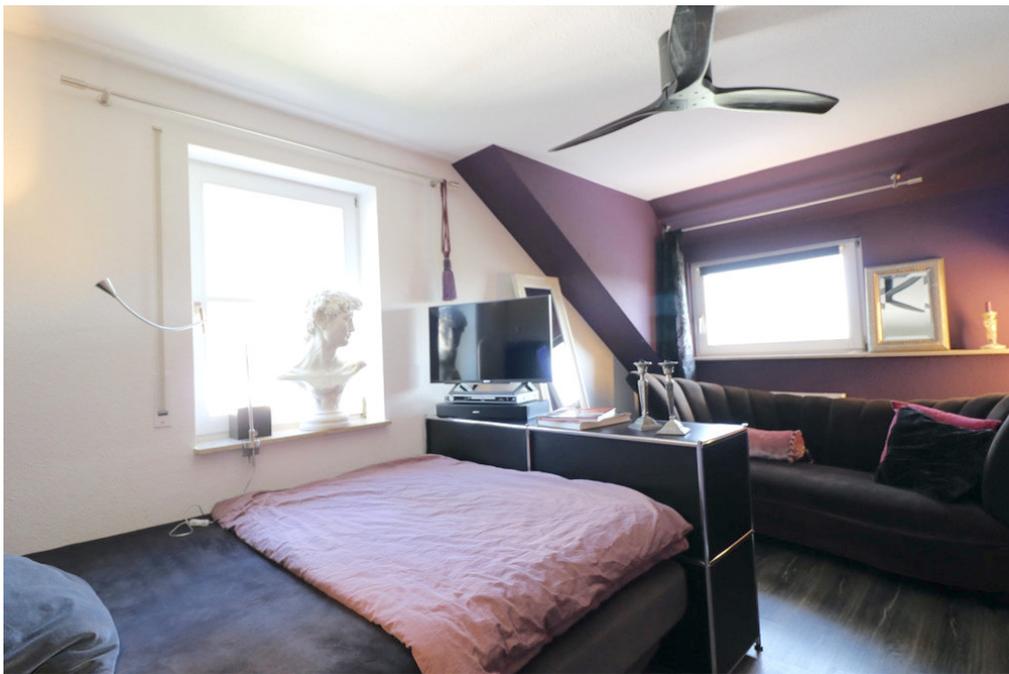
Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## Die Immobilie



Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

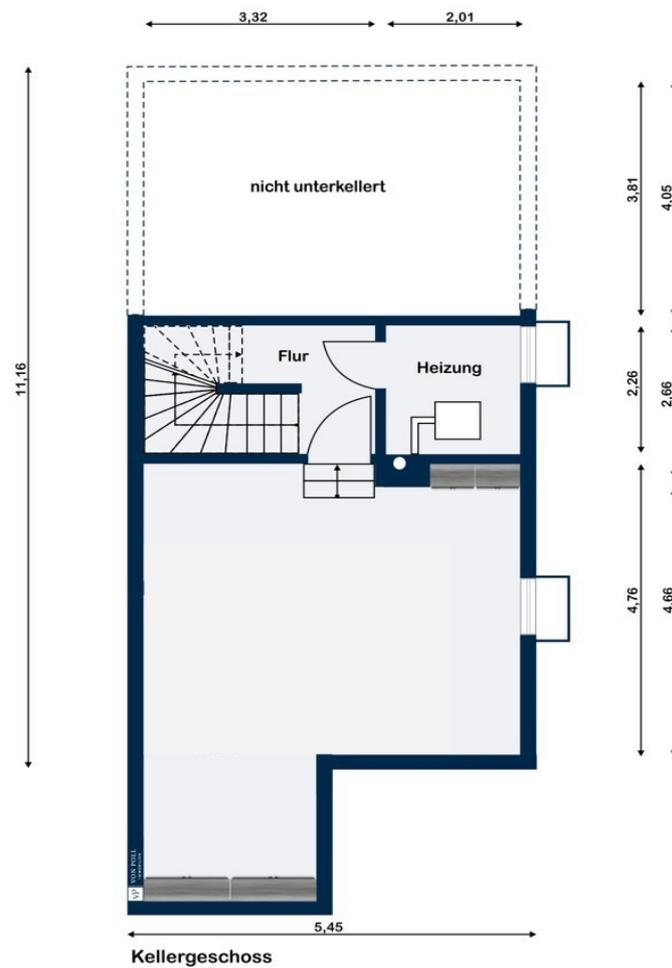
Kaufpreis:	645.000 €
Nebenkosten:	64.339 €
Gesamtkosten:	709.339 €
Eigenkapital:	159.339 €
<hr/>	
Finanzierungsbetrag:	550.000 €
fester Sollzins*:	3,31%
Ihre mtl. Rate:	1.975 €
<hr/>	
Ihr Ansprechpartner:	<b>Berndfried Rottler</b>
	<b>Tel.: 07532-3789840</b>

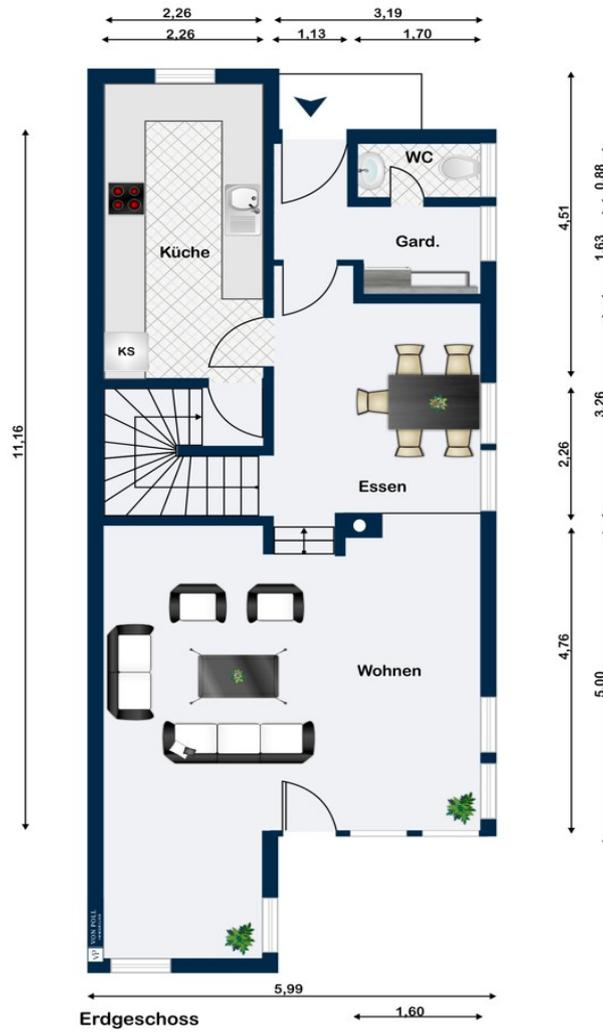
\*Sollzins-Zins erhalten Sie bei einer ertragslosen Abschreibung über eine Grundschuld. Die angenommene Zinsbindung liegt bei 10 Jahren. Das angenommene Restschuldprofil liegt bei 85 %, die effektive Jahresrate bei 3,38 %, die anfängliche Tilgung bei 1,00 %. Ebenfalls wird eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt antragsgemäß in einer Summe. Stand: 08.03.2024

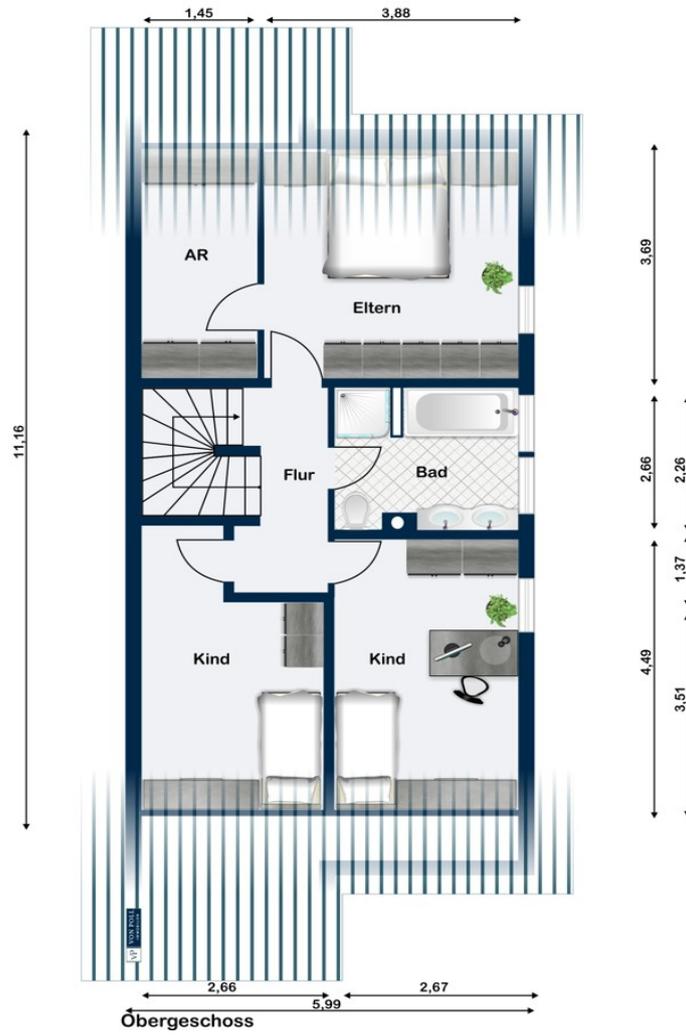
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

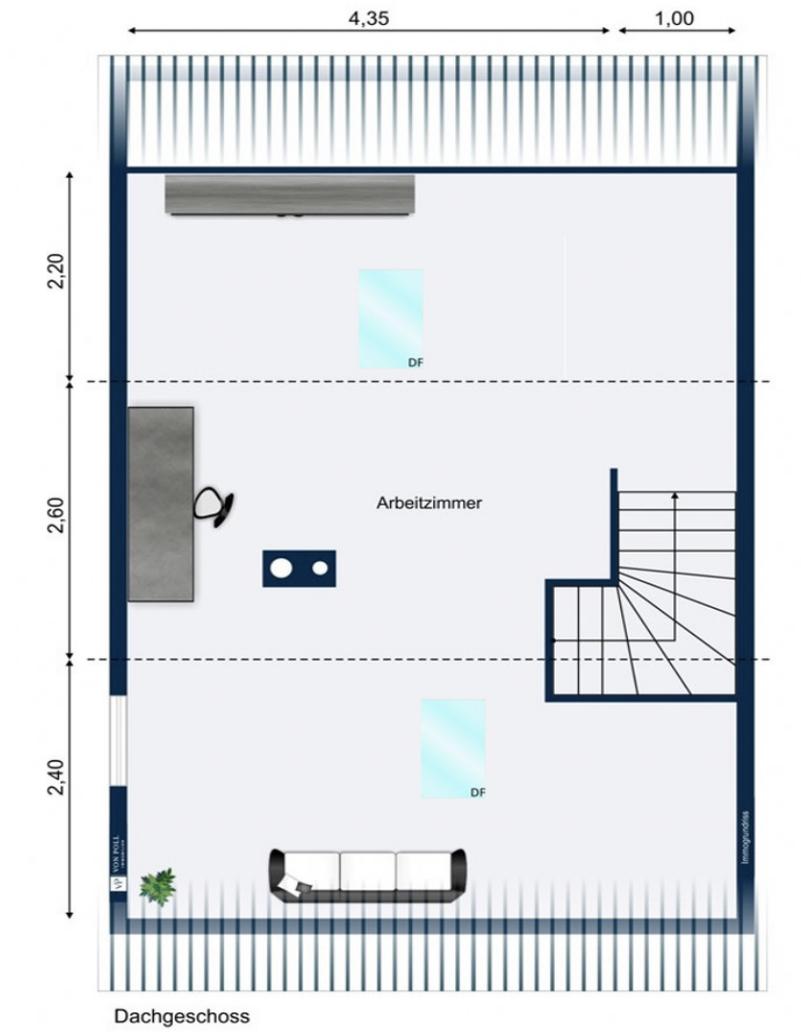
Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## 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: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen**

## Ein erster Eindruck

In dieser architektonisch interessanten Doppelhaushälfte in Oberuhldingen auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit 5 Zimmern nebst ausgebautem Dachgeschoss, können Sie sich ein individuelles Wohngefühl schaffen. Dazu ein großer Keller, ein Carport, ein Geräte- und Fahrradschuppen und 2 KFZ-Stellplätze. Auf der ca. 22 m<sup>2</sup> schönen, begrünten Süd-Terrasse lässt es sich in Ruhe entspannen. Die modernisierte Einbauküche hat viel Stauraum und Arbeitsfläche. Das Badezimmer und die Gästetoilette wurden ebenfalls 2022 von ortsansässigen Fachbetrieben komplett erneuert und präsentieren sich in einem modernen, hochwertigen und stilvollen Design mit großformatigen (100 x 100 cm) Fliesen und schwarzem Granit. Das Bad wurde zusätzlich mit einer Fußbodenheizung und einem Dusch-WC ausgestattet. Im Wohnzimmer wurde ein neuer Kaminofen mit einer 10 kW Leistung installiert. Ansonsten leistet eine moderne Gas-Brennwert-Therme, 2020, eine effiziente Wärmeversorgung. Eine solarbetriebene Brauchwasserheizung, stellt eine kostengünstige Wärmeversorgung dar. Ebenso erzeugt eine Photovoltaik-Anlage mit 3,6 kWp ihren eigenen Strom und senkt damit die Energiekosten. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge ist bereits vorhanden. Sämtliche technischen Komponenten sind auf dem aktuellen Wartungsstand. Die Doppelhaushälfte steht ab sofort zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihr Interesse und Ihre Anfrage nach einer Besichtigung.

Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## Ausstattung und Details

- PV Anlage mit monatlicher Einnahme von ca. 200 €
- Solarthermie für Warmwasser
- Gasbrennwert Heizanlage
- Wallbox für E-Fahrzeuge
- neu renoviertes Gäste WC
- neu renoviertes Bad
- Carport & 2 Stellplätze

Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## Alles zum Standort

Sie wollen dort leben, wo andere ihren Urlaub verbringen? Dann sind Sie im Bodenseekreis, besser gesagt in Uhldingen, genau richtig. Uhldingen liegt zwischen Meersburg und Überlingen und ist durch die Pfahlbauten überregional bekannt. Die Seegemeinden sind gastfreundliche Ortschaften, in welchen es sich lohnt, sich langfristig niederzulassen. Neben zahlreichen Wanderwegen, Weinbergen und bezaubernden Feldern, bietet der Ort die perfekte Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Von idealen Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte) und essenziellen Einrichtungen (Ärzte, Apotheken) bis über Kindergärten, Schulen und zahlreichen Vereinen sind Sie einen Katzensprung entfernt. Ebenso erreichen Sie von hier aus die umliegenden Gemeinden bequem mit Bus und Bahn. Mit dem Fahrrad sind Sie in wenigen Minuten am See, dem Hafen, am Strandbad und der Promenade mit zahlreichen Restaurants. Der Standort bietet eine exzellente Infrastruktur mit den besten Verkehrsanbindungen: Über die Autobahnen A81 und A96 erreichen Sie in kurzer Zeit Stuttgart, Zürich und München. Die nächsten internationalen Flughäfen befinden sich in Friedrichshafen (25 Min.) und Zürich (1,15 Std.).

Objektnummer: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2032. Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24328116 - 88690 Uhldingen-Mühlhofen – Uhldingen-Mühlhofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)