Überlingen – Überlingen - Ort

# VERKAUFT: Charmantes Familienhaus mit Einliegerwohnung in Seesicht-Lage

***Objektnummer: 25328119***

**KAUFPREIS:** 1.050.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 153 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 653 m²

**Objektnummer: 25328119 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**


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

**Objektnummer: 25328119 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25328119 |
| Wohnfläche | ca. 153 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1954 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.050.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 27 m² |
| Ausstattung | Balkon |

**Objektnummer: 25328119 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 171.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 12.04.2033 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1954 |

**Objektnummer: 25328119 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25328119 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25328119 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25328119 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

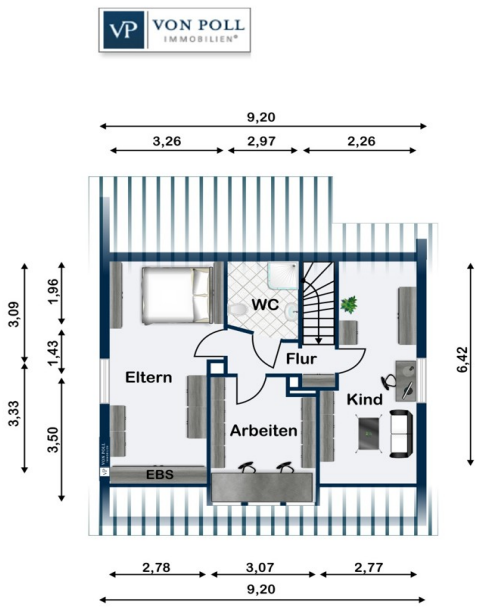
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25328119 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

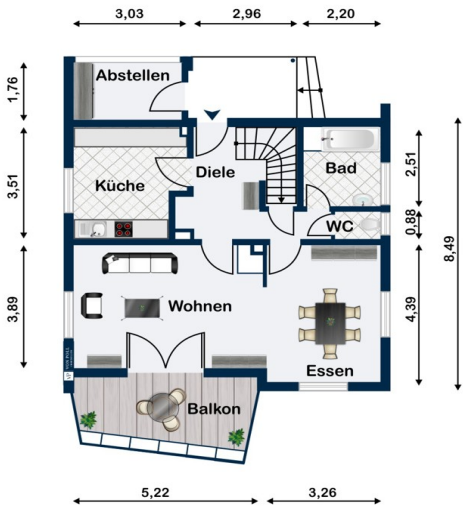
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25328119 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

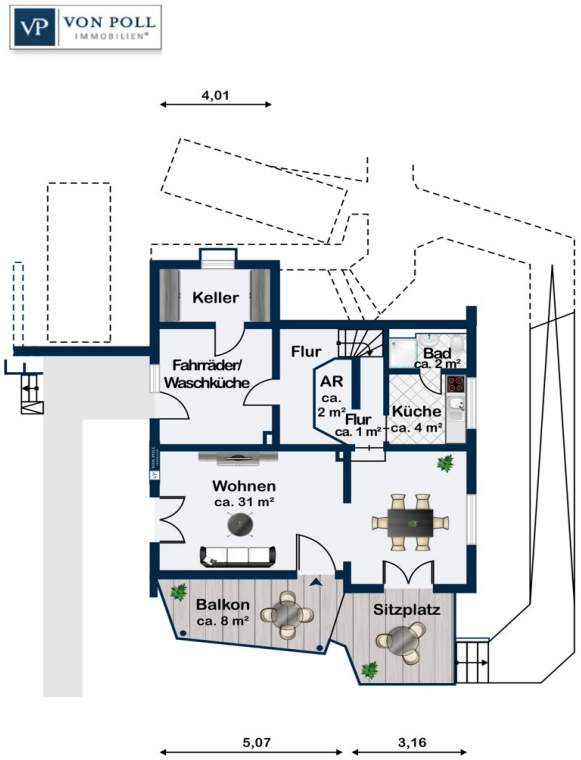
# Grundrisse




Dachgeschoss




Erdgeschoss




**Untergeschoss**

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: 25328119 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung, erbaut im Jahr 1954, bietet sowohl komfortables Wohnen als auch eine gute Lebensqualität. Mit einer Wohnfläche von ca. 153 m² erfüllt es die Ansprüche der modernen Familie. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 653 m² und zeichnet sich durch seine durchdachte Raumaufteilung aus.

Betreten Sie das Haus durch den einladenden Eingangsbereich, der direkt in den geräumigen Wohnbereich führt. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Die großen Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Raum eine freundliche Atmosphäre, sowie den direkten Blick auf den Bodensee. Die Funktionalität der Küche bietet alle notwendigen Voraussetzungen für gemeinsame Kochabende.
Für ruhige Stunden bietet das Haus insgesamt drei Schlafzimmer, die ideal als Eltern- und Kinderzimmer nutzbar sind. Die Schlafzimmer sind großzügig geschnitten und bieten genügend Raum für individuelle Gestaltungsideen. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung. Diese sorgen für Komfort und erleichtern die morgendliche Routine, insbesondere bei einer größeren Familie.
Die Zentralheizung (Gas Bj. 2000) des Hauses garantiert wohlige Wärme in den kälteren Monaten. Dank der regelmäßigen Instandhaltung präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten, jedoch teilweise modernisierungsbedürftigem Zustand. Die Ausstattung entspricht einer normalen Qualität, was eine solide Grundlage für die persönliche Gestaltung und etwaige Neuerungen bietet.

Der Außenbereich des Grundstücks bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für spielende Kinder oder gesellige Grillabende mit Familie und Freunden. Der große Garten in leichter Hanglage ist pflegeleicht und ermöglicht vielfältige Gestaltungsoptionen.

Aktuell ist das Objekt noch bis mitte 2026 befristet vermietet.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem Wohngebiet mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und einer überschaubaren Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Diese Lage ist sowohl für Familien als auch für Paare geeignet, die eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Wohngegend suchen.
Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus enorm viel Potenzial. Eine Besichtigung dieses Hauses wird Ihnen helfen, die Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet, voll zu erfassen.

Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Rufen Sie uns an, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und mehr über diese Immobilie zu erfahren.

**Objektnummer: 25328119 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# Alles zum Standort

U?berlingen ist eine idyllische Stadt, die sich direkt am Ufer des majesta?tischen Bodensees erstreckt. Die malerische Lage von U?berlingen, umgeben von sanften Hu?geln und gru?nen Wiesen, macht sie zu einem wahren Juwel am See.

Überlingen befindet sich im Herzen Europas und ermo?glicht es Ihnen, problemlos andere Orte in Deutschland, O?sterreich, Frankreich und der Schweiz zu erreichen. Somit sind Städte wie Konstanz, Stuttgart und Zürich schnell erreichbar.

Die Region bietet zahlreiche Ausflugsziele, wie zum Beispiel die atemberaubende Insel Mainau, die majesta?tischen Alpen oder den mystischen Schwarzwald. Ob Sie gerne wandern, Rad fahren, schwimmen oder einfach nur die malerische Landschaft genießen mo?chten, U?berlingen am Bodensee ist der perfekte Ausgangspunkt fu?r all diese Aktivita?ten.

Herrlich grüne Parkanlagen, sowie die sonnige Uferpromenade erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Veranstaltungen jeglicher Art finden dort regelmäßig statt.
Auf dem großzügigen Wochenmarkt (mittwochs und samstags) erhalten Sie frische Lebensmittel aus der Region.

Die Stadt selbst hat eine reiche Geschichte und eine beeindruckende Architektur. Bei einem Spaziergang durch die charmanten Gassen der Altstadt entdecken Sie historische Fachwerkha?user und gemu?tliche Pla?tze. Das imposante Mu?nster St. Nikolaus, ein pra?chtiges gotisches Meisterwerk, ist ein absolutes Highlight. U?berlingen bietet zudem eine breite Palette an Freizeitmo?glichkeiten.

**Objektnummer: 25328119 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.4.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 171.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25328119 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# 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