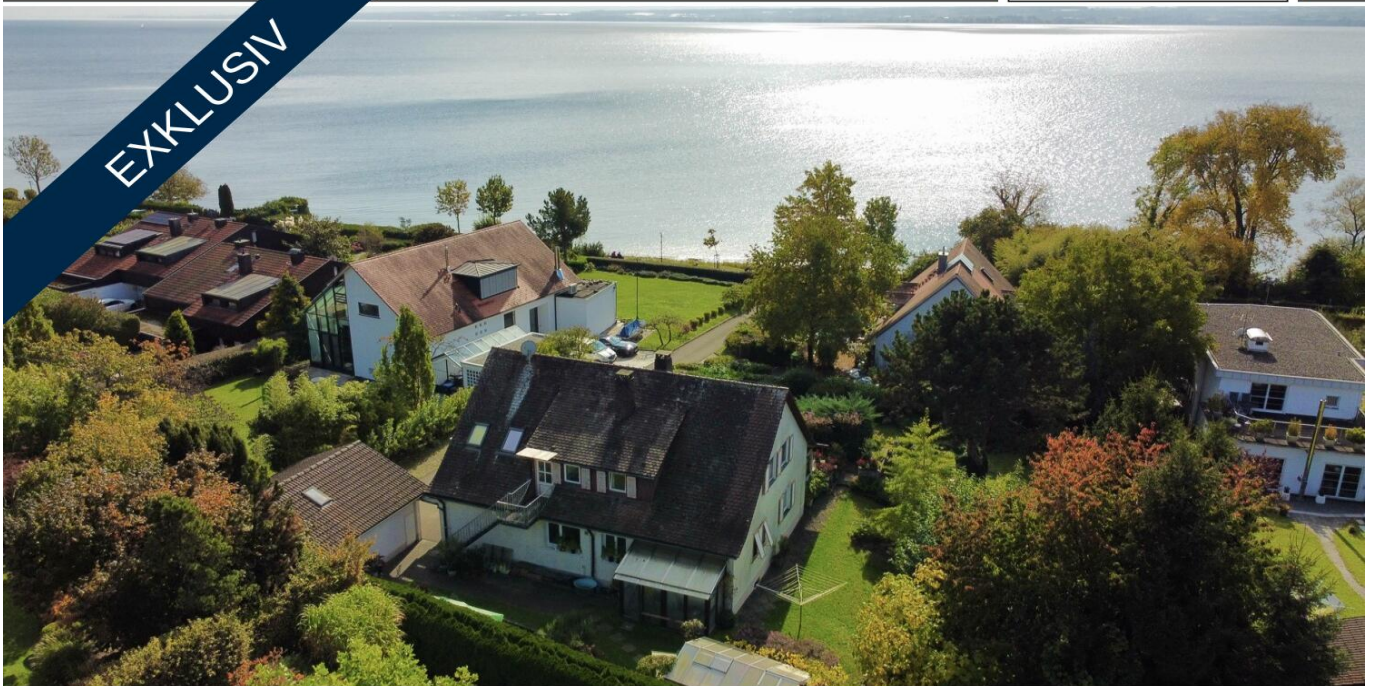


Hagnau am Bodensee

# Landhaus am Bodensee: Weiträumiges Anwesen mit unmittelbarem Seezugang - Sicht auf See & Alpen

Objektnummer: 26328117

EXKLUSIV



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

**KAUFPREIS: 3.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.608 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

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

Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## Auf einen Blick

Objektnummer	26328117	Kaufpreis	3.195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 229,16 m <sup>2</sup>	Haus	Landhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	06.05.2026	Modernisierung / Sanierung	1995
Zimmer	7	Bauweise	Holz
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1955		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	02.11.2035	Endenergiebedarf	315.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## Die Immobilie



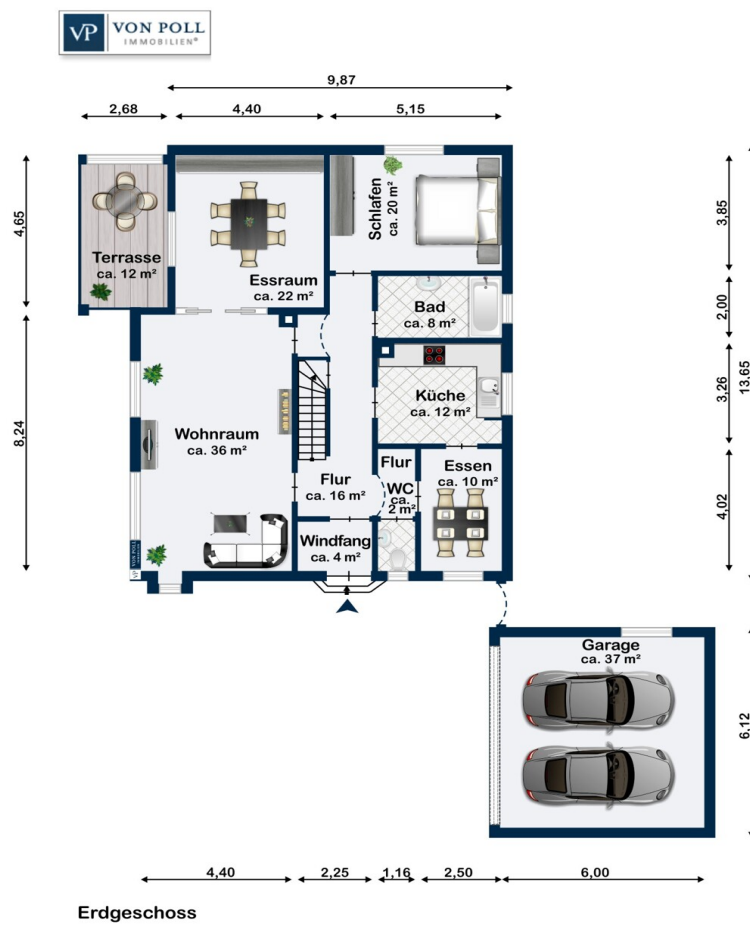
Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

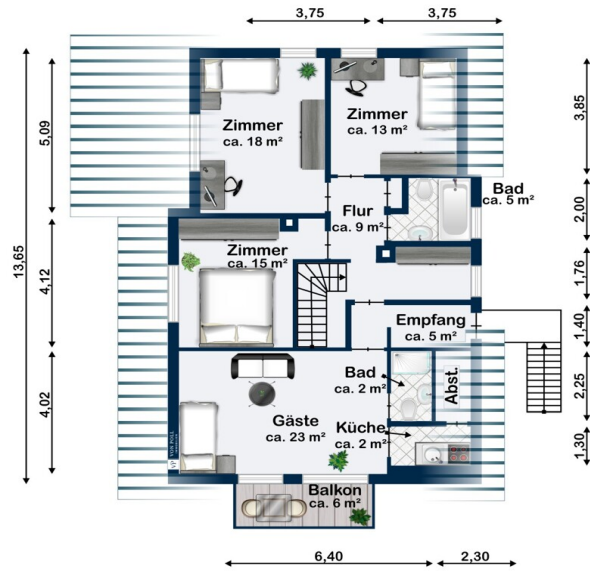
## Die Immobilie



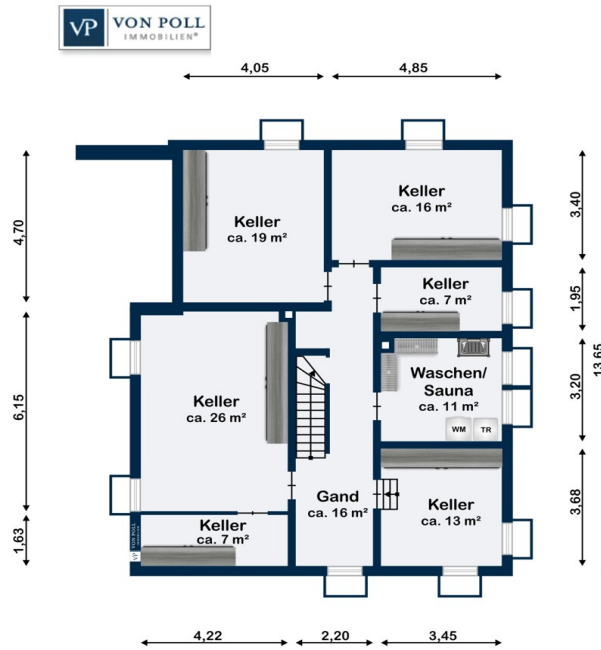
Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## Grundrisse





Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## Ein erster Eindruck

Traumlage: Sie befinden sich hier an einem der attraktivsten Aussichtsplätze am gesamten Bodenseeufer. Weg vom „Trubel“ der ersten See-Reihe, genießen Sie in leichter Hanglage, in zweiter Reihe und somit in angenehmer Ruhe den Blick über den Bodensee und die Alpenkette. Wenn Sie oder Ihre Besucher im Sommer gerne im See baden oder einer Wassersportart nachgehen, trennen Sie nur wenige Meter vom Seeufer.

Das hier angebotene Landhaus wurde im Jahr 1955 in Holzständer Bauweise errichtet und präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.608 m<sup>2</sup>.

Das freistehende Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 237 m<sup>2</sup> und eignet sich besonders für Familien, die Wert auf ausreichend Platz und eine naturnahe Umgebung legen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, was durch regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen und die umfassende Modernisierung im Jahr 1995 gewährleistet wurde.

Das Raumangebot umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter vier gut dimensionierte Schlafzimmer und einem Appartement mit eigenem Bad und separater Küche, sowie einem eigenen Zugang über die Außentreppe. Die vorhandenen drei Badezimmer bieten Komfort im Alltag und sorgen auch bei einer größeren Familienkonstellation für ausreichend Privatsphäre. Ein geräumiger Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum des Hauses und überzeugt durch viel Tageslicht sowie einen stimmigen Übergang zur angrenzenden überdachten Sonnenterrasse. Hier finden Sie genügend Platz, um gemeinsame Mahlzeiten zuzubereiten oder gesellige Stunden im Kreis der Familie zu verbringen.

Durch die vorteilhafte Aufteilung ist sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss optimal genutzt: Während sich im Erdgeschoss neben dem großzügigen Wohnzimmer, einem großen Esszimmer und der Küche, auch ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer befinden, sind die weiteren vier Schlafzimmer und zwei Bäder im Obergeschoss angeordnet. Zusätzlicher Stauraum ist durch den Keller vorhanden, in dem sich auch die Heizungsanlage befindet. Die zentrale Öl-Heizung sorgt für gleichmäßige Wärme in allen Räumen; die Ausstattung ist funktional und entspricht dem Standard einer gepflegten Immobilie dieser Bauzeit.

Bei dem Energieausweis handelt es sich um einen Bedarfsausweis.  
Der tatsächlich aktuelle Verbrauch an Öl beläuft sich auf ca. 3000 Liter pro Jahr.

Der großzügige Garten erstreckt sich rund um das Haus und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Ob Beete für Hobbygärtner, ein Spielbereich für Kinder oder Sonnenplätze zum Entspannen – das Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsperspektiven. Die ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage unterstreicht die Attraktivität des Angebots. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Ausstattung des Hauses ist als solide und funktional zu bezeichnen, die verwendeten Materialien sind gepflegt und die Raumstruktur lässt individuelle Gestaltungsideen zu. Die Fenster sind doppelt verglast, die Böden in den Wohnbereichen mit Parkett oder Fliesen belegt. Neben dem Wohnhaus befindet sich eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten schafft.

Dieses Landhaus bietet viel Raum zur Entfaltung auf einem weitläufigen Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den besonderen Vorzügen dieser Immobilie zu machen.

Das Objekt ist kurzfristig bezugsfrei.

**Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## Ausstattung und Details

- 2. Seereihe
- private Hofeinfahrt über elektrisches Eingangstor
- überdurchschnittlich großes Grundstück/Garten
- sehr gute Privatsphäre auf dem Grundstück
- Seesichtlage mit unmittelbarem/direktem Seezugang
- Teilseesicht bereits vom Erdgeschoss
- Seesicht vom Obergeschoss & Balkon
- 1x Doppelgarage
- 3x PKW Stellplatz

**Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## Alles zum Standort

Zwischen Lindau und Sipplingen gelegen, auf der Sonnenseite des Bodensees, an einem der schönsten Orte dieser herrlichen Umgebung, liegt dieses Anwesen, eingebettet in einem zauberhaft eingewachsenem Garten mit mediterranen Obstbäumen.

Innerhalb einer Stunde erreichen Sie bereits einige der schönsten Skigebiete Österreichs oder der Schweiz.

Zur Autobahn A96 oder A81 sind es mit dem PkW jeweils ca. 30 bzw. 40 km. Zum Bodenseeairport Friedrichshafen sind es ca. 18 km.

**Objektnummer: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## Weitere Informationen

Bei dem Energieausweis handelt es sich um einen Bedarfsausweis.

Der tatsächlich aktuelle Verbrauch an Öl beläuft sich auf ca. 3000 Liter pro Jahr.

**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 vorbehaltenlich 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: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## 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](mailto:ueberlingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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