Meersburg

Elegant über dem See residieren - Landgut in exponierter und ruhiger Lage

Objektnummer: 24328108

WOHNFLÄCHE: ca. 415,32 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 28.287 m^2

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

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

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Auf einen Blick

Objektnummer	24328108
Wohnfläche	ca. 415,32 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2008
Stellplatz	2 x Garage

Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 95 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	28.02.2034
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	76.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

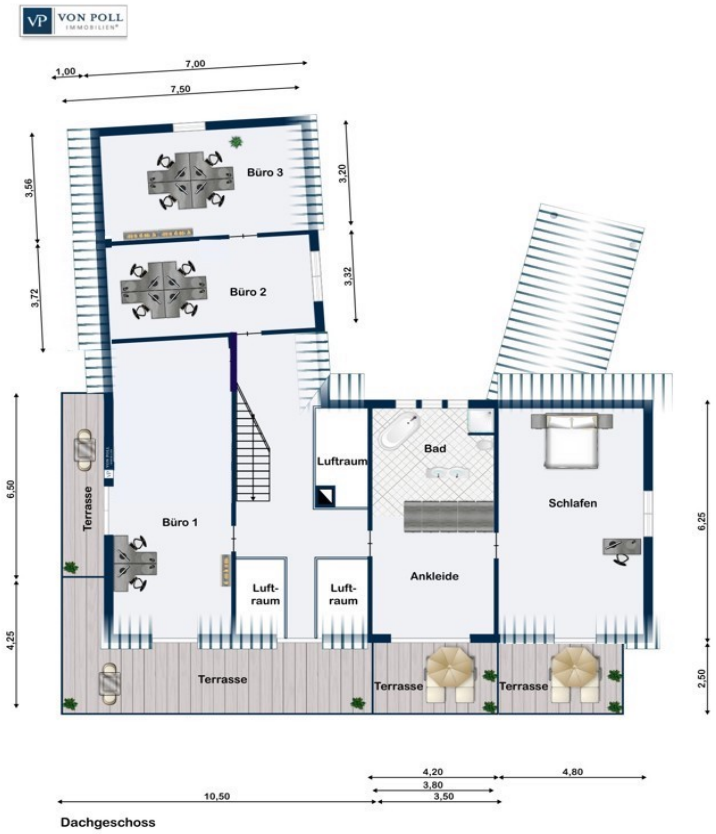
Die Immobilie

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

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: 24328108 - 88709 Meersburg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine exklusive Villa in begehrter und exponierter Lage mit einer Vielzahl von hochwertigen Ausstattungen und einem überaus großzügigen Grundstück mit insgesamt mehr als 28.000 qm. Das Anwesen bietet ein maßgeschneidertes Wohnerlebnis in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Umgebung mit einer Wohnfläche von ca. 415 qm. Das Anwesen besteht insgesamt aus 6 Flurstücken, welche dem Käufer auf lange Sicht ein hervorragendes Entwicklungspotenzial bieten können. Es besteht kein Bauzwang, also können Sie das Anwesen auch unbebaut genießen und für Folgegenerationen ruhen lassen. Durch den aktuellen Status der Grundstücke fällt eine verhältnismäßig geringe Grundsteuer an. Das Anwesen verfügt über eine Doppelgarage mit Dachboden, die Platz für zwei Ihrer Lieblings-Fahrzeuge bietet. Vor der Garage und am Haus ist reichlich Platz für etliche weitere Fahrzeuge des täglichen Bedarfs. Ein zusätzlicher Pferdestall ist ebenfalls vorhanden, ideal für Pferdeliebhaber oder diejenigen, die Pferde als Hobby halten möchten. Ein Outdoor Swimmingpool wäre möglich oder andere platzintensive Hobbies wie ein Pferde Trainingsplatz u.v.m.. Diese Villa wurde im Jahr 2009 kernsaniert und bietet somit moderne Annehmlichkeiten und ein zeitgemäßes Wohngefühl. Im Jahr 2023 wurde die moderne und offene Küche teilweise erneuert, sodass Sie hier in einer stilvollen und funktionalen Umgebung kochen können. Der großzügige Wohnraum mit seinem offenen Kamin lädt zu gemütlichen Stunden mit Gästen, der Familie oder Freunden zu jeder Jahreszeit ein. In der oberen Etage genießen Sie aus den meisten Räumen den wunderschönen Seeblick. Durch die leichte Hanglage und die optimale Ausrichtung in Richtung Süden, genießen Sie ganztags die Sonne, welche durch die bodentiefen Fenster die meisten Räume lichtdurchflutet. Das Anwesen erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück und bietet somit viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die Raumverteilung in der Villa wurde intelligent gestaltet und bietet eine optimale Nutzung des Wohnraums. Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Etagen und bietet somit ausreichend Platz für eine große Familie oder für diejenigen, die Wert auf viel Freiraum legen. Die Lage der Villa ist äußerst attraktiv. Die Umgebung ist ruhig und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen und Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Ausstattung der Villa entspricht höchsten Ansprüchen. Hochwertige Materialien, wie zum Beispiel Sollnhofer Platten, wurden sorgfältig ausgewählt und wurden ästhetisch und funktional eingesetzt. Das Öl-Heizungssystem sorgt für angenehme Raumtemperaturen in allen Räumen und Verbrauchswerte nach heutigem Standard. Die Villa bietet auch einen wunderschönen Außenbereich mit viel Privatsphäre. Der großzügige Garten eignet sich perfekt für Familientreffen, Gartenpartys

oder einfach nur zum Entspannen im Freien. Mit dem bezaubernden Blick auf die Umgebung, Wälder und den Bodensee, können Sie Ihre eigenen kleinen Paradiese schaffen. Wir laden Sie herzlich ein, dieses außergewöhnliche Anwesen, ca. 300m vom Bodenseeufer entfernt, persönlich zu besichtigen und sich von den einzigartigen Eigenschaften zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von der Schönheit und dem Potenzial dieser Immobilie verzaubern.

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Ausstattung und Details

- Doppelgarage mit Dachboden und elektrischem Tor
- Elektro Ladestation
- offene hochwertige Küche
- 2022 Küche modernisiert (17.000 €)
- Sollnhofer Platten
- eleganter Holz-Kaminofen
- moderne Architektur kombiniert mit Toscanastil
- Infrarotkabine (16.500 €)
- Einbruchmeldeanlage
- Keller saniert (60.000 €)

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Alles zum Standort

Die malerische, mittelalterliche Stadt Meersburg, eingebettet von weitläufigen Weinbergen, liegt am nördlichen Ufer des Bodensees. Die charmante Altstadt mit ihren malerischen Gassen, die imposante mittelalterliche Burg, das neue Schloss sowie eine Vielzahl an Museen verleihen dieser Stadt, die über ein außergewöhnlich kulturelles Angebot verfügt, ein ganz besonderes Flair. Die exponierte Lage dieser Villa, in unmittelbarer Seenähe, eingebettet in Wiesen und einem Waldstück, eröffnet einen atemberaubenden, unverbaubaren Blick auf den Bodensee mit traumhaften Sonnenuntergängen. Die Fährverbindungen von Meersburg sind hervorragend, in kurzer Zeit erreichen Sie Konstanz, die Blumeninsel Mainau sowie die Anlegestellen in Österreich und der Schweiz. Kindergarten, Grund- und Gemeinschaftsschule sowie das Droste-Hülshoff-Gymnasium bieten insbesondere jungen Familien eine reizvolle Infrastruktur in Sachen Bildung. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung, insofern ist hier auch der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz bestens gewährleistet. Zum Flughafen nach Friedrichshafen sind es ca. 22 km. Zu guter Letzt laden das zum Greifen nahe Bodenseeufer sowie das naturnahe Umfeld zu Freizeitaktivitäten jeglicher Art direkt vor der eigenen Haustüre ein!

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 76.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24328108 - 88709 Meersburg

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