

Frickingen

# Erhabenes Anwesen in Frickingen - Weitläufiges Zuhause mit Blick auf Berge und das grüne Tal

Objektnummer: 26328120

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 422 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.150 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26328120 - 88699 Frickingen**

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

**Objektnummer: 26328120 - 88699 Frickingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26328120</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 422 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>10</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>7</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>4</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1997</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.150.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26328120 - 88699 Frickingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>119.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>16.06.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1997</b>

Objektnummer: 26328120 - 88699 Frickingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26328120 - 88699 Frickingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26328120 - 88699 Frickingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26328120 - 88699 Frickingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26328120 - 88699 Frickingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26328120 - 88699 Frickingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26328120 - 88699 Frickingen

## Die Immobilie



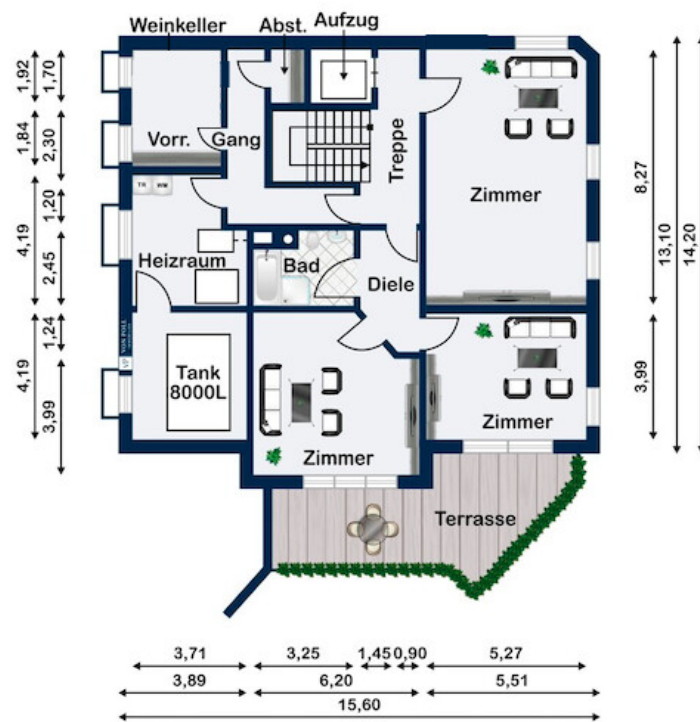
Objektnummer: 26328120 - 88699 Frickingen

## Die Immobilie

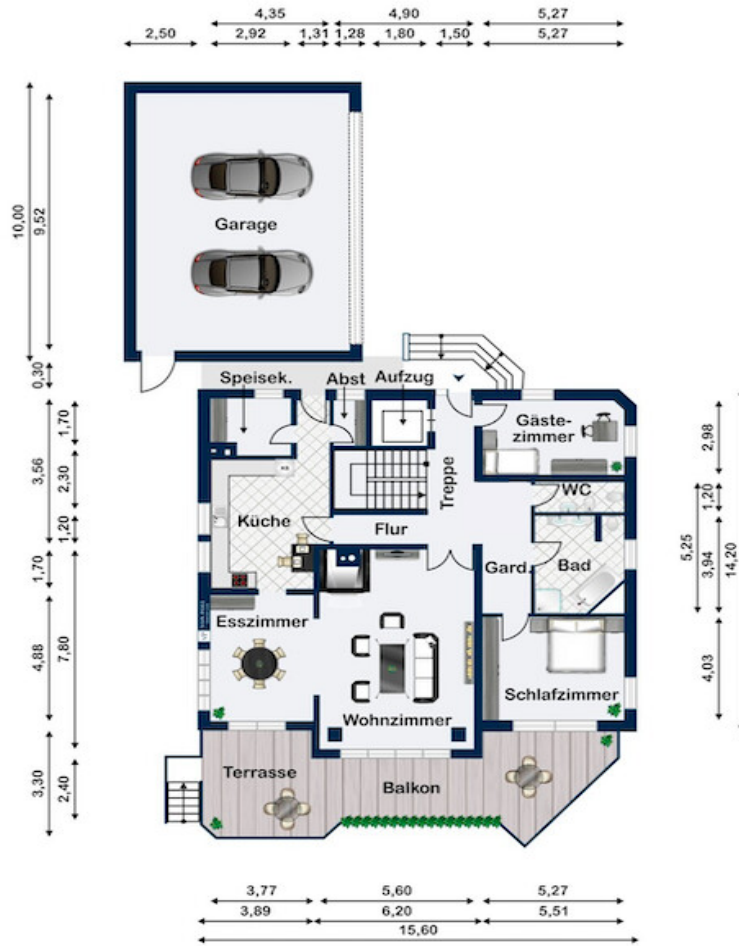


Objektnummer: 26328120 - 88699 Frickingen

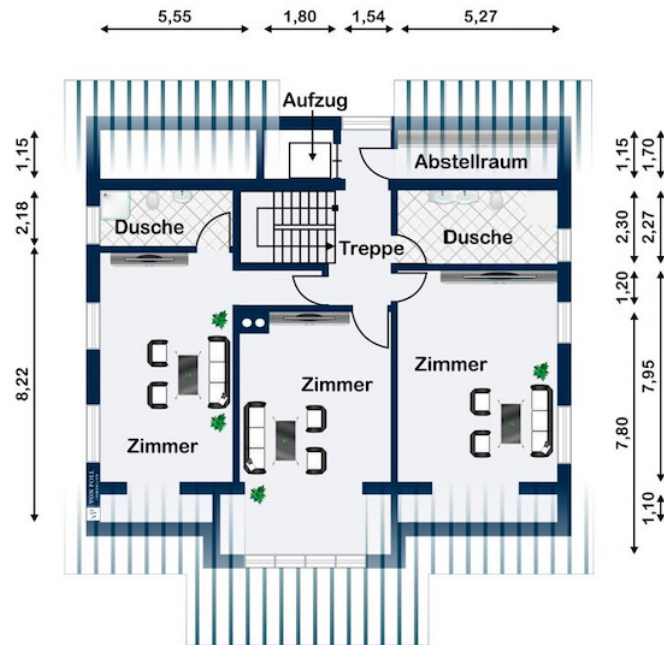
## Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 26328120 - 88699 Frickingen**

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahr 1997 erbaut und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, eingebettet in eine grüne Umgebung mit freistehender Lage und gepflegtem Garten. Durch die architektonische Gestaltung und die Grundrissgestaltung eignet sich das Objekt hervorragend als Mehrgenerationenhaus. Der Zugang zum Haus erfolgt über einen großzügigen Eingang mit vorgelagertem, gepflastertem Hof und bietet somit ausreichend Platz für Gäste und Bewohner.

Mit einem klassischen Satteldach und hellen Fassaden präsentiert sich das Anwesen modern und ansprechend. Die Doppelgarage gehört direkt zum Haus und ermöglicht bequemes und sicheres Parken unmittelbar am Grundstück.

Im Inneren überzeugt das Haus durch einen weitläufigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich im Erdgeschoss mit großen Fensterflächen sowie herrlichem Blick auf die Alpen und die umliegende Landschaft. Dieser Raum bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und schafft ein offenes Ambiente für geselliges Zusammensein. Der Kachelofen im Wohnbereich sorgt in den kühleren Monaten für eine angenehme Atmosphäre.

Die moderne Küche im Erdgeschoss ist mit hochwertigen Einbauten und Geräten ausgestattet. Großzügige Arbeitsflächen und zahlreiche Staumöglichkeiten definieren die Kochlandschaft und bieten Komfort für den Alltag. Der Essbereich ist ideal in die Küche integriert und ermöglicht kurze Wege bei der Bewirtung.

Für die flexible Nutzung steht ein Büro im Erdgeschoss zur Verfügung, das durch zwei Fenster über einen guten Lichteinfall verfügt und einen ruhigen Arbeitsplatz bildet. Ein weiteres Highlight ist der Konferenzraum im Untergeschoss, ausgestattet mit moderner Beleuchtung und flexibler Regalanlage, der für geschäftliche oder private Anlässe genutzt werden kann.

Das Haus ist barrierearm gestaltet, da ein Aufzug sämtliche Etagen miteinander verbindet – ein entscheidender Vorteil für das Mehrgenerationenwohnen oder für Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Insgesamt bietet die Immobilie vier hochwertig ausgestattete Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Im Obergeschoss befinden sich weitere zwei Bäder, eines davon ebenfalls mit Badewanne. Im Untergeschoss steht ein weiteres Bad mit Wanne und Dusche zur Verfügung.

**Das Hauptschlafzimmer beeindruckt durch weite Fensterfronten und Zugang zu einem Balkon mit Blick auf die Natur sowie das Alpenpanorama. Der groß angelegte Garten rundet das Angebot ab und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien.**

**Beachte: Das Dach inkl. Dämmung ist zu erneuern und weist bereits einige Schäden auf. Sämtliche Kostenvoranschläge für Renovierungen liegen bereits vor und können ausgehändigt werden.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den umfangreichen Ausstattungsmerkmalen und der Lage dieses Hauses. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um die weiteren Vorteile und Besonderheiten vor Ort kennenzulernen.**

**Objektnummer: 26328120 - 88699 Frickingen**

## **Alles zum Standort**

Frickingen im Bodenseekreis besticht durch seine einzigartige Kombination aus ländlicher Ruhe und einer hochwertigen Lebensqualität, die in der Region Bodensee ihresgleichen sucht. Die Gemeinde mit knapp 3.000 Einwohnern bietet ein exklusives Wohnumfeld, das durch seine stabile, wohlhabende Bevölkerung und den Fokus auf erstklassige Einfamilienhäuser geprägt ist. Die Nähe zum glanzvollen Bodensee und die Vermarktung durch einen renommierten Premiumanbieter wie Engel & Völkers unterstreichen den gehobenen Anspruch dieses Standortes, der eine perfekte Balance zwischen naturnaher Idylle und exzellenter Infrastruktur schafft. Die verkehrsgünstige Anbindung an wirtschaftsstarke Zentren wie Überlingen und Friedrichshafen ermöglicht eine elegante Verbindung von Rückzug und urbaner Erreichbarkeit.

Der Ort Frickingen selbst präsentiert sich als ein Refugium für anspruchsvolle Genießer, die das Besondere suchen. Die ruhige, familienfreundliche Gemeinde mit ihrem ländlichen Charme bietet ein exklusives Ambiente, das durch eine harmonische Nachbarschaft und eine gepflegte Wohnkultur geprägt ist. Hier findet sich eine seltene Mischung aus Privatsphäre und Gemeinschaft, die das Leben in Frickingen zu einem stilvollen Erlebnis macht. Die überschaubare Größe des Ortes garantiert eine behagliche Atmosphäre, die zugleich Sicherheit und Geborgenheit vermittelt – ideale Voraussetzungen für ein Leben voller Eleganz und Lebensfreude.

In unmittelbarer Nähe eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, die den gehobenen Lebensstil bereichern. Im Bereich der Gastronomie laden exquisite Restaurants wie „La Dolce Vita“ und das „Gasthaus Paradies“ zu kulinarischen Höhepunkten ein, die mit regionaler Raffinesse und internationalem Flair begeistern – bequem erreichbar in nur etwa zehn Minuten zu Fuß.

Frickingen bietet weiterhin viele Dinge des täglichen Bedarfs, so z.B. auch Bäcker, Metzger, einen Supermarkt oder auch den Hausarzt.

Für entspannte Stunden bieten charmante Cafés und stilvolle Bars eine angenehme Atmosphäre, um den Tag genussvoll ausklingen zu lassen. Die kulturelle Seite wird durch nahegelegene Veranstaltungsorte wie die Graf-Burchard-Halle bereichert, die ein abwechslungsreiches Programm für anspruchsvolle Besucher bereithält.

Die exklusive Lage wird durch ein ausgewogenes Angebot an hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten und einer ausgezeichneten Gesundheitsversorgung ergänzt. Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, was höchsten Komfort und Sicherheit garantiert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere

**Bushaltestellen, wie „Frickingen, Adler“ in nur sieben Minuten Fußweg, gewährleistet und ermöglicht eine elegante Mobilität ohne Verzicht auf Privatsphäre.**

**Objektnummer: 26328120 - 88699 Frickingen**

## Weitere Informationen

**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: 26328120 - 88699 Frickingen**

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