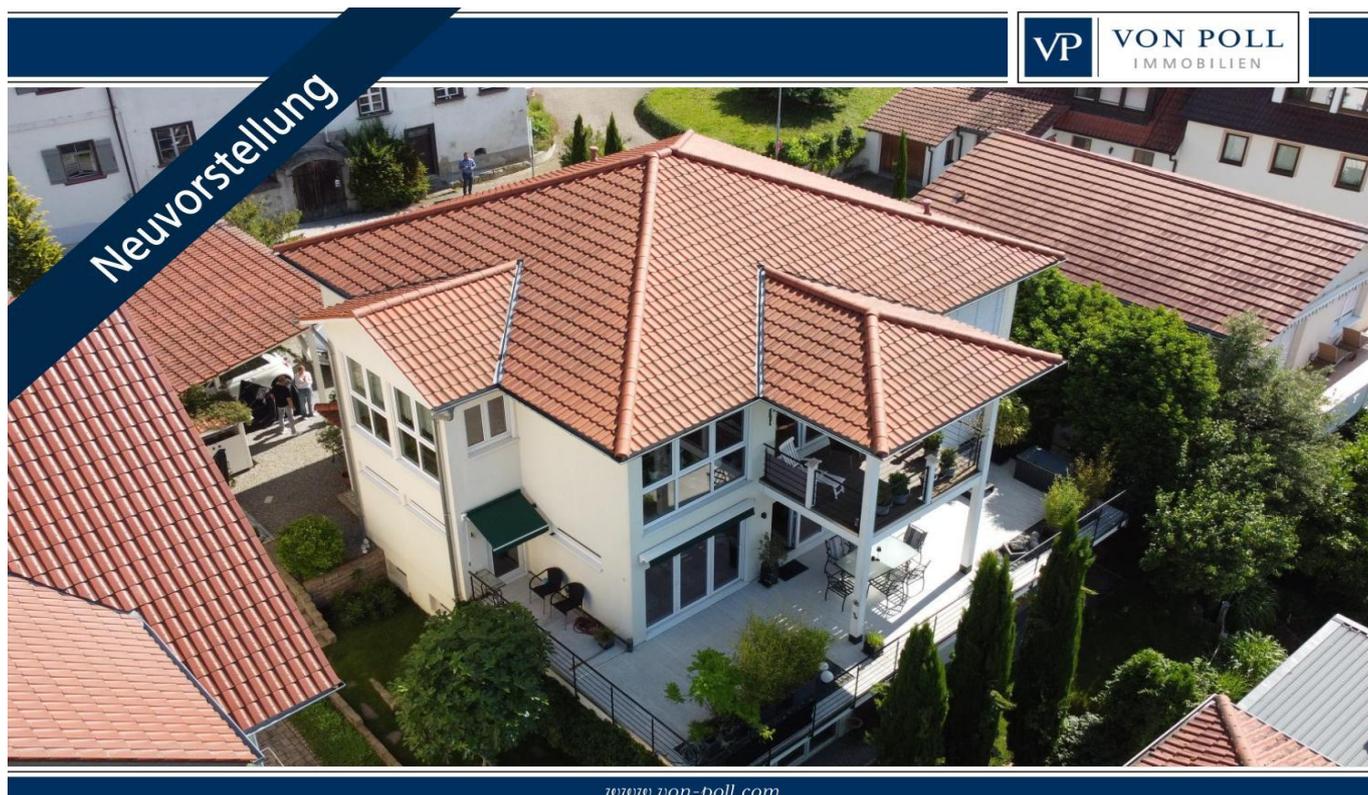


Sipplingen – Sipplingen - Ort

# Mediterrane Villa nah am See: mit Seesicht, nachhaltiger Energietechnik und drei Wohneinheiten

Property ID: 25328125



PURCHASE PRICE: 2.590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 382 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8.5 • LAND AREA: 554 m<sup>2</sup>

Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

## At a glance

Property ID	25328125
Living Space	ca. 382 m <sup>2</sup>
Rooms	8.5
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	2008
Type of parking	3 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	2.590.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 104 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Geothermal energy	Final Energy Demand	18.68 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.04.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

## The property



Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

## The property



Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

## The property



Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

## The property



Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

## The property



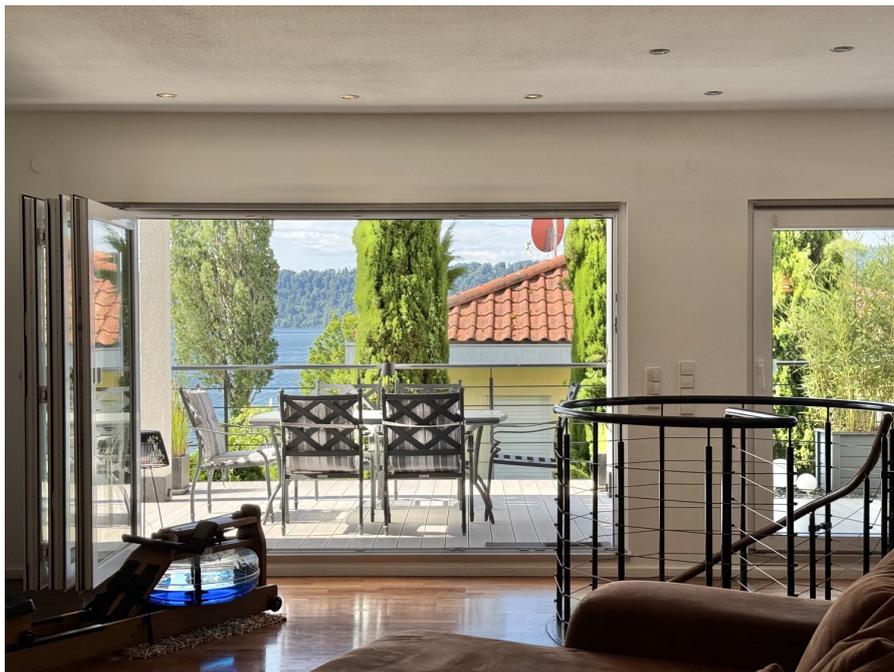
Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

## The property



Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

## The property



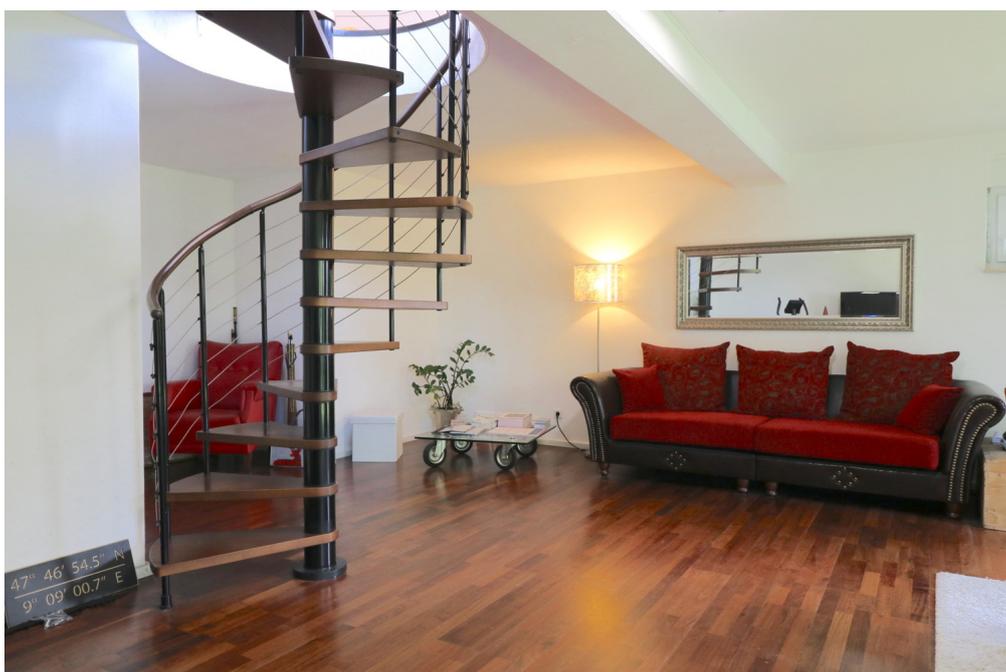
Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

## The property



Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

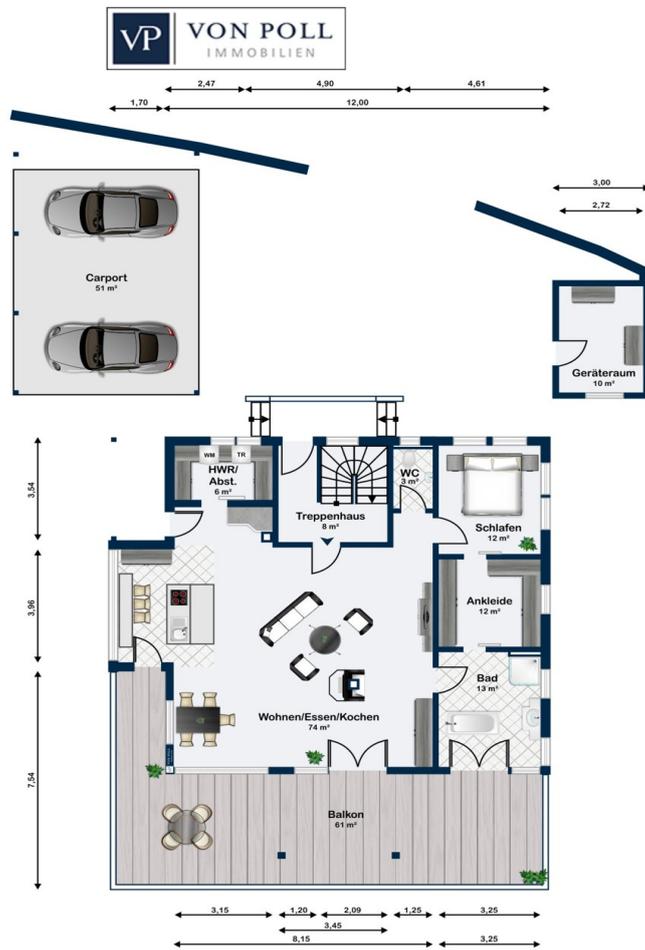
## The property



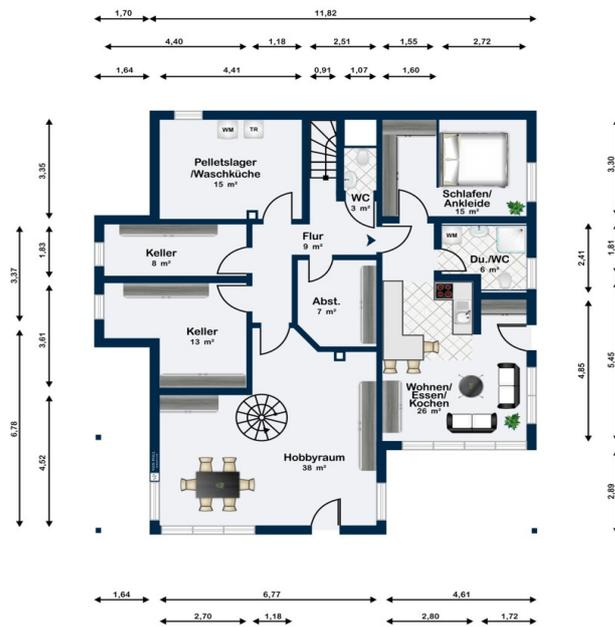
Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

## Floor plans





Erdgeschoss



Untergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

## A first impression

Diese exklusive Villa im mediterranen Stil bietet ein außergewöhnliches Wohnenerlebnis in einer der besten Lagen von Sipplingen am Bodensee. Mit einer Wohnfläche von ca. 382 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 554 m<sup>2</sup> bietet dieses Einfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, darunter eine genehmigte Ferienwohnung, viel Platz und Flexibilität. Das 2008 fertiggestellte und gepflegte Haus zeichnet sich durch seine gehobene Ausstattung und moderne Technologien wie Fußbodenheizung und eine Wärmepumpe mit Erdwärme aus. Die Immobilie verfügt über insgesamt 8,5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer, wodurch sie sowohl für größere Familien als auch für Gäste ideal geeignet ist. Die Ausstattung umfasst drei separate Küchen, die in jeder Wohneinheit für zusätzlichen Komfort sorgen. Besonderes Augenmerk wurde auf eine hochwertige Einrichtung gelegt, die das mediterrane Flair des Hauses unterstreicht. Durch die großzügigen Fensterfronten bieten sich eindrucksvolle Ausblicke, die die besondere Seesichtlage optimal zur Geltung bringen. Die Räume sind lichtdurchflutet und vermitteln ein einladendes Wohnambiente. Die Wärmepumpe mit Erdwärme und die Fußbodenheizung sorgen das ganze Jahr über effizient für ein behagliches Raumklima. Im Außenbereich stehen drei Stellplätze im Carport zur Verfügung, was komfortable Parkmöglichkeiten für die Bewohner und deren Gäste ermöglicht. Die Außenanlagen sind gepflegt und bieten Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien. Trotz der relativ ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe. Das Haus wurde stets sorgfältig instand gehalten, sodass kein Renovierungsstau besteht. Die Einliegerwohnung eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästeapartment oder für eine rentable Vermietung als Ferienwohnung. Die nachhaltig angelegte Heizungs- und Energietechnik trägt zu einem modernen und umweltbewussten Lebensstil bei. Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die Wert auf eine gehobene Ausstattung, großzügigen Wohnraum und eine ausgezeichnete Lage legen. Interessenten sind eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von der Qualität und den Vorzügen dieses besonderen Hauses zu überzeugen. Wir stehen Ihnen für Rückfragen und zur Vereinbarung eines Termins gerne zur Verfügung.

Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

## Details of amenities

- nah am See (3. Seereihe)
- sehr zentrale Lage
- insgesamt drei Wohneinheiten (ohne Teilungserklärung)
- Wärmepumpe mit Erdwärme
- Fußbodenheizung
- Seesicht bzw. Teilseesicht
- genehmigte Ferienwohnung im Untergeschoss

Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

## All about the location

Sipplingen ist eine kleine Gemeinde mit rund 2.000 Einwohnern direkt am Seeufer und liegt auf der sonnenverwöhnten Nordseite des Bodensees. Die traumhafte Lage, das milde Klima und das wunderbare, bergige Umland zieht seit jeher Menschen an um hier den Urlaub zu verbringen oder sich und die Familie hier sesshaft zu machen. Jahrhundertealte Historie trifft hier auf eine lebendige Gegenwart. Sipplingen ist ein romantischer Erholungsort am westlichen Ende des Überlinger Sees. Wasser und Natur, Freizeit und Erlebnis, Kultur und Kulinarik: Ihren Wünschen und Vorstellungen sind keinerlei Grenzen gesetzt. Jede Jahreszeit hat hier ihren eigenen Reiz. Für Ausflüge in die Bodenseeregion mit dem Schiff, per Bahn, Bus, Auto, Motorrad oder Bike ist Sipplingen ein idealer Ausgangspunkt. Ob mit dem eigenen PKW oder der Bahn - Sipplingen lässt sich ganz einfach erreichen. Gäste von weiter entfernt finden in Friedrichshafen, Stuttgart und Zürich die nächstgelegenen Flughäfen. Direkt an der B31 gelegen, führt sowohl die A81 bzw. A98 aus Richtung Stuttgart nach Sipplingen, wie auch die A7 aus Richtung Ulm. Noch entspannter ist es per Bahn: Mit eigener Station und stündlich macht die Bodenseegürtelbahn zwischen Radolfzell und Lindau halt. Der neugestaltete Naturbadestrand in Sipplingen ist ein idealer Badeort für alle die gerne früh morgens schwimmen, in der Nachmittagsshitze mit den Kindern planschen oder abends eine Abkühlung suchen. Für See-Liebhaber bietet Sipplingen eine Segelschule mit Bootsvermietung und Charter, zwei Yachthäfen und ein Tauchcenter. Bodman und Ludwigshafen sind auch per Schiff via Überlingen erreichbar. Zwei Golfplätze Owingen-Überlingen (18-Loch) und Konstanz (18-Loch) bieten Ihnen neben hohem Platzstandard auch abwechslungsreiche Natur. Zu Fuß zu erreichen sind eine Obstbrennerei, Apotheke, Ärzte, sowie der Kindergarten und die Grund- und Hauptschule. Alle weiteren Schulen gibt es in den umliegenden Orten Stockach und Überlingen.

Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 18.68 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

Property ID: 25328125 - 78354 Sipplingen – Sipplingen - Ort

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Koler & Mihaela Bilos

---

Hofstatt 6, 88662 Überlingen  
Tel.: +49 7551 - 93 77 75 0  
E-Mail: ueberlingen@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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