

Hagnau am Bodensee

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

Property ID: 26328117

EXKLUSIV



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

**PURCHASE PRICE: 3.195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 229,16 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.608 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

- 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: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26328117</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>3.195.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 229,16 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Country house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Available from</b>	<b>06.05.2026</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>1995</b>
<b>Rooms</b>	<b>7</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>5</b>	<b>Construction method</b>	<b>Timber frame</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>3</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>1955</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Type of parking</b>	<b>3 x Outdoor parking space, 2 x Garage</b>		

Property ID: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>02.11.2035</b>	Final Energy Demand	<b>315.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>H</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1955</b>

Property ID: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## The property



Property ID: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## The property



Property ID: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## The property



Property ID: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## The property



Property ID: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## The property



Property ID: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## The property



Property ID: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## The property



Property ID: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## The property



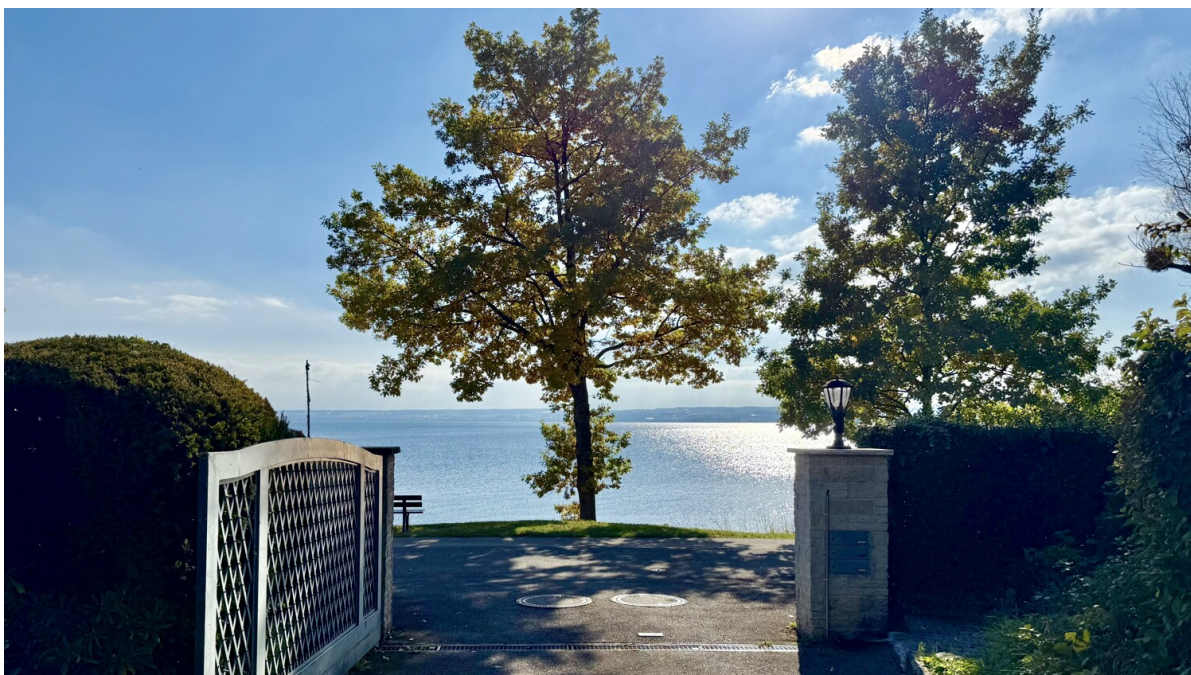
Property ID: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## The property



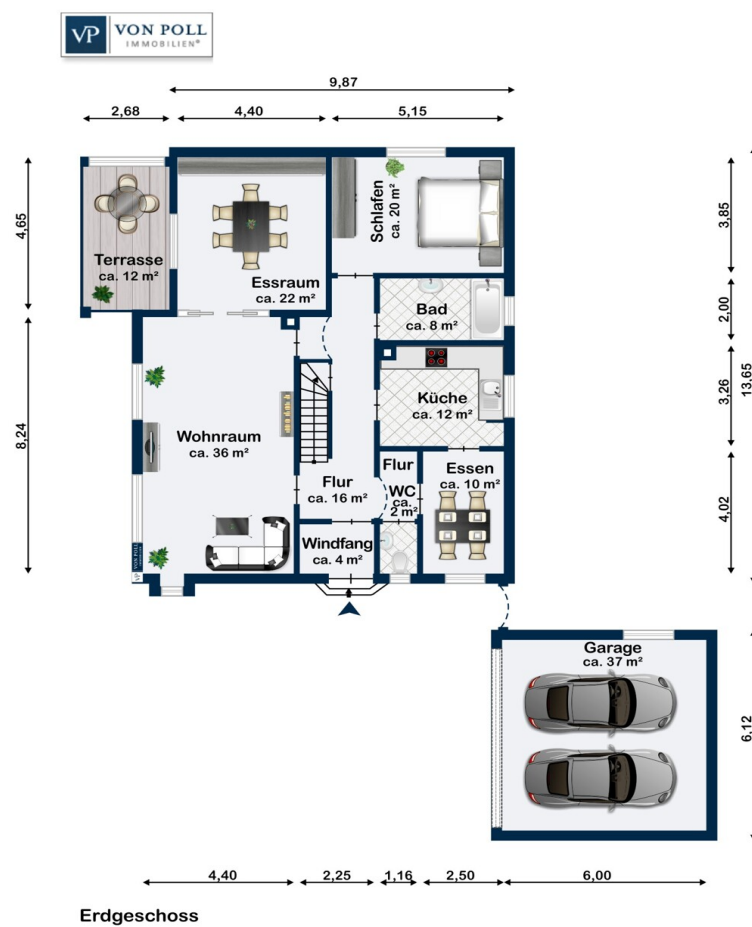
Property ID: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

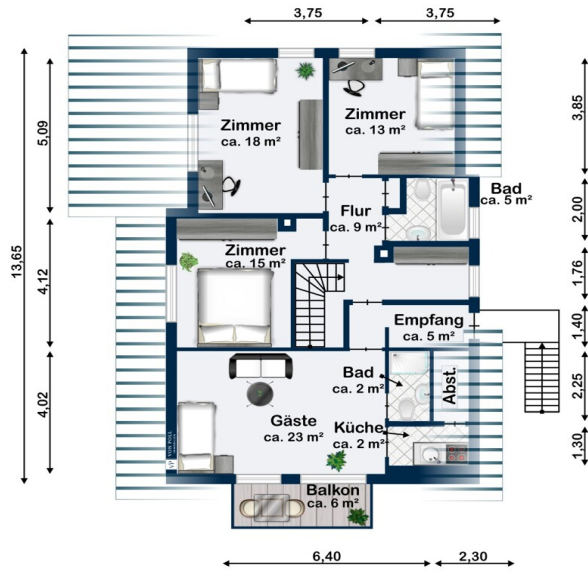
## The property



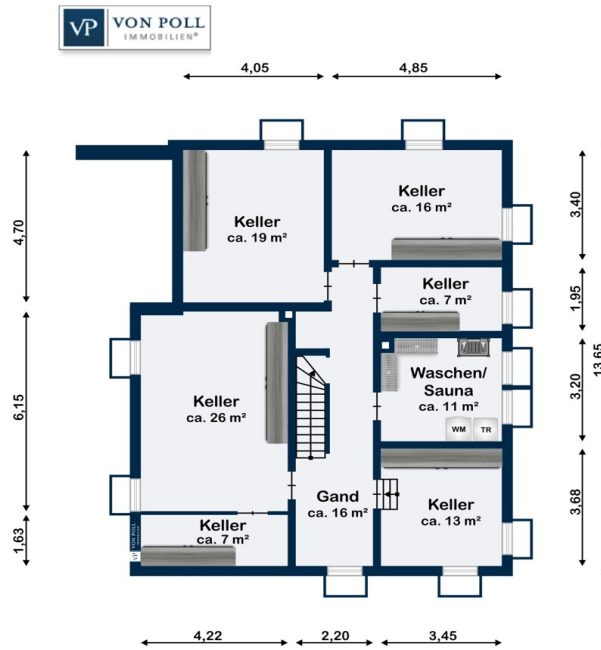
Property ID: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

# Floor plans





Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## A first impression

**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.**

**Property ID: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## **All about the location**

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.

**Property ID: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## Other information

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 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: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Christian Koler**

---

**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)**