

**Oberteuringen**

# Zwei Ebenen voller Lebensqualität – naturnahes Wohnen in einer 4,5-Zimmer-Wohnung für Jung & Alt!

*Property ID: 25258023*



**PURCHASE PRICE: 459.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5**

Property ID: 25258023 - 88094 Oberteuringen

- 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: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## At a glance

Property ID	25258023	Purchase Price	459.000 EUR
Living Space	ca. 108 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	4.5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Year of construction	2007	Equipment	Guest WC, Balcony
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	95.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.07.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## The property



Property ID: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## The property



Property ID: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## The property



Property ID: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## The property



Property ID: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## The property



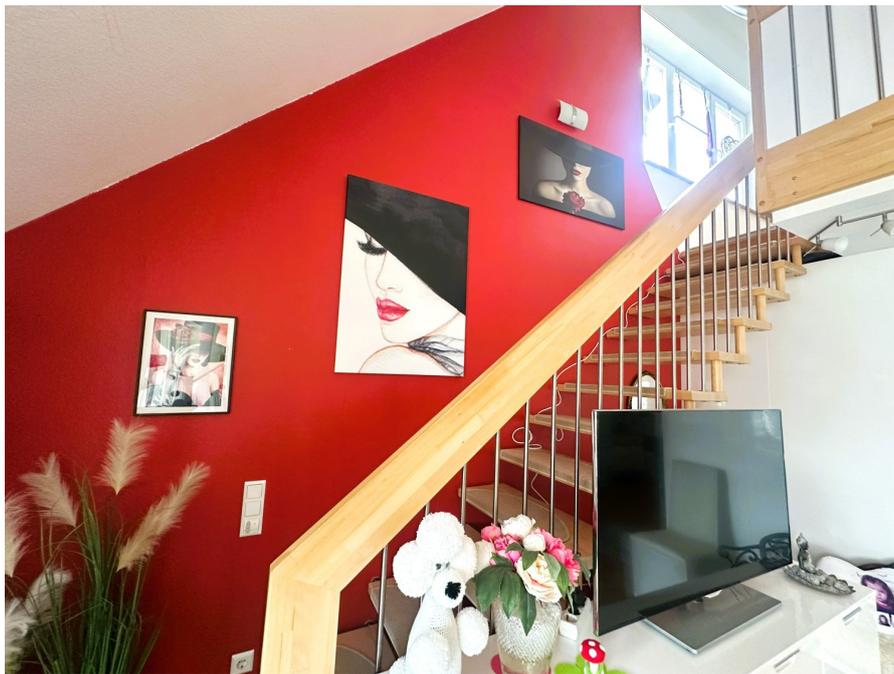
Property ID: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## The property



Property ID: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## The property



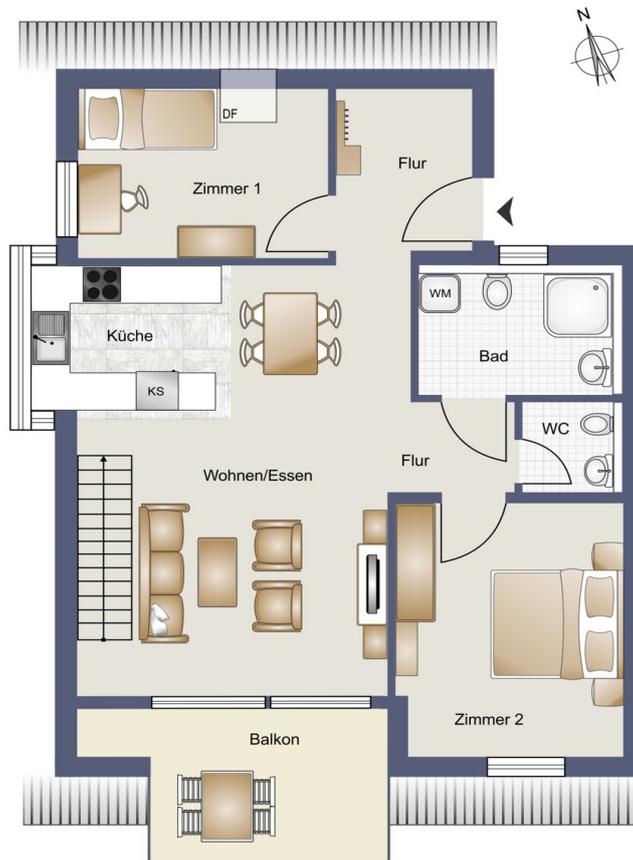
Property ID: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## The property

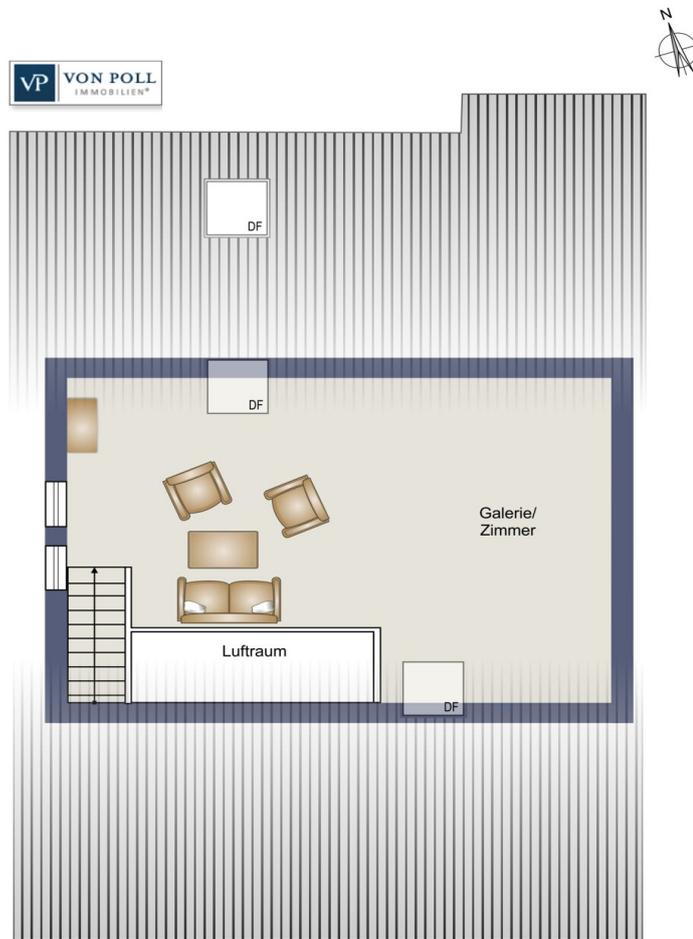


Property ID: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## Floor plans



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

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: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## A first impression

Diese großzügige 4,5 Zimmer Maisonette-Wohnung mit drei Schlafzimmern überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, eine naturnahe Lage und eine unverbaubare Weitsicht ins Grüne. Das Objekt aus dem Baujahr 2007 befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage, die sich durch ein harmonisches Miteinander und besonders angenehmes Wohnklima auszeichnet.

Schon beim Eintreten vermittelt die Wohnung ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl – unterstützt durch große Fensterflächen und den offenen Grundriss. Im unteren Wohnbereich finden sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum verglasten Balkon mit Schiebeelementen von dem aus sich ein unverbaubarer Weitblick ins Grüne genießen lässt – ideal für entspannte Stunden zu jeder Tageszeit ein Rückzugsort zum Entspannen.

Die offene und moderne Küche aus dem Jahr 2021 überzeugt mit viel Platz und lädt zu gemeinsamen Kochabenden mit Familie und Freunden ein.

In der unteren Wohnebene befinden sich zwei Schlafzimmer. Die offene Galerie im oberen Bereich bietet einen zusätzlichen Raum und kann beispielsweise als großzügiges Spielzimmer für Kinder oder als Hobbyraum und/oder Arbeitszimmer genutzt werden. Alternativ lässt sich der hintere Bereich bei Bedarf auch zu einem separaten Zimmer abtrennen.

Das im Jahr 2023 modernisierte Tageslichtbad sorgt für zusätzlichen Komfort und ein angenehmes Wohlfühlambiente. Zur Ausstattung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein separater Kellerraum, der praktischen Stauraum für Dinge des Alltags bietet.

Ein besonderes Highlight ist das generationenübergreifende Wohnkonzept „Jung & Alt“ der Stiftung Liebenau. Ein Gemeinschaftsraum mit vielfältigen Angeboten wie Yoga, oder gemütliche Kaffeerunden fördert das Miteinander und schafft ein lebendiges, soziales Umfeld für alle Altersgruppen.

Diese soziale Komponente trägt wesentlich zur hohen Lebensqualität in der Wohnanlage bei und macht das Wohnen hier besonders attraktiv für Familien, Paare und Einzelpersonen, die sich ein unterstützendes und inspirierendes Umfeld wünschen.

Altersgerechter Wohnkomfort: Dank Aufzug, einem Schlafzimmer sowie einem Badezimmer mit barrierefreier Dusche auf der unteren Ebene eignet sich die Wohnung ideal für jedes Lebensalter.

Die Lage der Wohnung verbindet die Vorteile städtischer Infrastruktur mit erholsamer Natur: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar – ebenso wie Grünflächen, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder einfach zum Abschalten einladen.

Insgesamt bietet diese Maisonette-Wohnung eine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Funktionalität und Gemeinschaft. Die hochwertige Ausstattung, die ruhige Lage mit unverbaubarer Aussicht ins Grüne und das soziale Wohnkonzept machen sie zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare und alle, die ein besonderes Wohnumfeld schätzen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt bei einer persönlichen Besichtigung vor – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## Details of amenities

Weitere Highlights:

- Hochwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräten aus dem Jahr 2021
- Modernisierung des Badezimmers aus dem Jahr 2023
- Fußbodenheizung in der Küche und Badezimmer
- Verglasung Balkon mit Glasschiebeelementen und Glasdach aus dem Jahr 2014
- Abtrennung weiteres separates Zimmer in der 2. DG Ebene
- elektrisierte Rollläden
- hochwertige Parkettböden
- TG Stellplatz
- Personenaufzug vom DG bis ins UG
- Barrierefreier Zugang

Property ID: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## All about the location

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Oberteuringen, einer lebendigen Gemeinde im schönen Bodenseekreis. Die Lage verbindet naturnahe Idylle mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Senioren und Pendler gleichermaßen anspricht.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken: Supermärkte, Bäckereien und weitere Fachgeschäfte sind bequem erreichbar, sodass Besorgungen schnell und unkompliziert erledigt werden können. Für größere Einkaufs- oder Freizeitaktivitäten bietet die nahe Stadt Friedrichshafen zusätzliche Angebote in nur etwa 15 Autominuten Entfernung.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten kurze Wege für die Kleinen. Ebenso sind ärztliche Versorgungen – von Allgemeinmedizin bis Facharztpraxen – vor Ort oder in naher Umgebung gut zugänglich, was besonders für Senioren von Vorteil ist.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nahe Bundesstraße B31 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und den Bodensee. Pendler profitieren zudem von guten Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten komfortable Verbindungen zu regionalen Zielen.

Neben der guten Infrastruktur überzeugt die Lage durch eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die umgebende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Nah gelegene Parks und Grünflächen bieten Rückzugsorte und Erholungsräume für die ganze Familie. Kulturelle Angebote und Veranstaltungen in Oberteuringen und den umliegenden Gemeinden bereichern das Freizeitangebot zusätzlich.

Insgesamt bietet die Wohnlage eine ideale Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der Nähe zu einer gut ausgebauten Infrastruktur. Ob Familien, Senioren oder Berufstätige – hier finden Sie beste Voraussetzungen für ein komfortables und entspanntes Leben.

Property ID: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 95.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Ruchti

---

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg

Tel.: +49 751 - 35 90 88 0

E-Mail: [ravensburg@von-poll.com](mailto:ravensburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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