

Überlingen / Ernatsreute – Überlingen

Modernes und gepflegtes Einfamilienhaus nahe Überlingen

????????? ??????????: 26328102

Neuvorstellung



www.von-poll.com

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 156 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 573 m²

???????? ??????????: 26328102 - 88662 Überlingen / Ernatsreute – Überlingen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ??????? ???????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????????

???????? ??????????: 26328102 - 88662 Überlingen / Ernatsreute – Überlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	26328102	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 156 m²	??????	????????????
????? ???????	?????????????? ??????		????????????????
?????????????? ???	01.04.2026	????????????	Käuferprovision
?????????	5		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	4		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	2	?????????	Kaufpreises
????? ?????????????	2014	????????????	????????????????????
????? ?????????????	2 x ?????????? ???	????????????	?????????
	?????????????	????????	WC ?????????????,
			?????

???????? ??????????: 26328102 - 88662 Überlingen / Ernatsreute – Überlingen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	???????????????	???????	30.23 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.01.2036	????????????? ???????????????	A
????? ????????????	????????? ?????????????? ????? / ??????	????????????? ????????????????? ?????????????	2014
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	

???????? ??????????: 26328102 - 88662 Überlingen / Ernatsreute – Überlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 26328102 - 88662 Überlingen / Ernatsreute – Überlingen

?? ?????????



???????? ??: 26328102 - 88662 Überlingen / Ernatsreute – Überlingen

?? ???????



???????? ??????????: 26328102 - 88662 Überlingen / Ernatsreute – Überlingen

?? ?????????



???????? ??: 26328102 - 88662 Überlingen / Ernatsreute – Überlingen

?? ???????



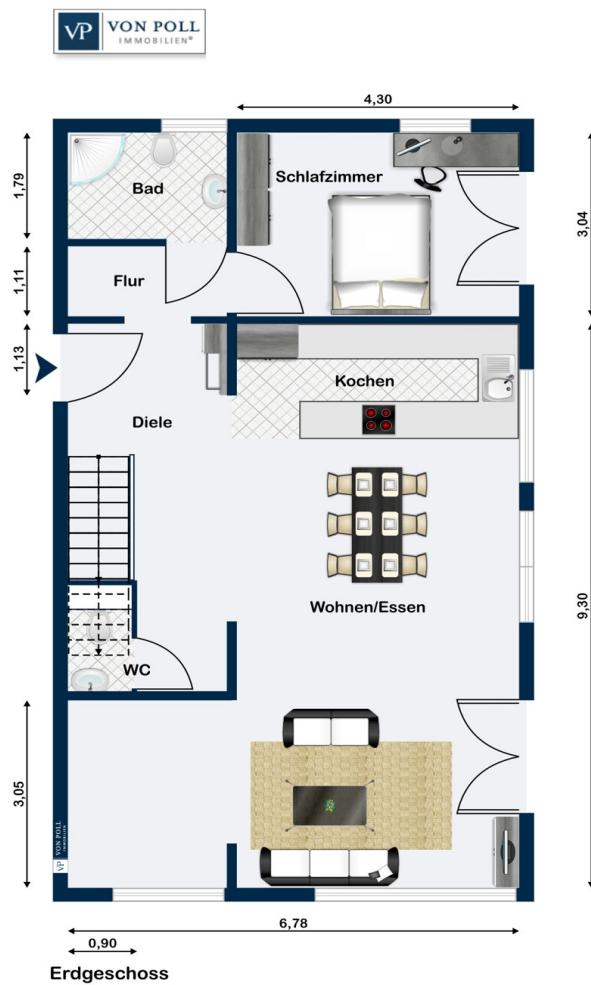
???????? ?????: 26328102 - 88662 Überlingen / Ernatsreute – Überlingen

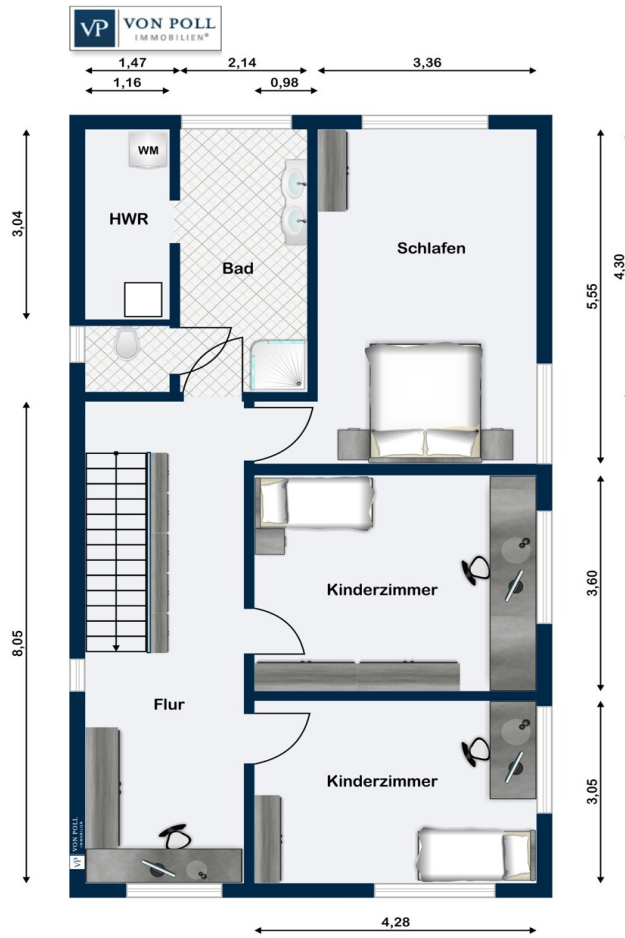
?? ????????



???????? ??: 26328102 - 88662 Überlingen / Ernatsreute – Überlingen

??????





Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 26328102 - 88662 Überlingen / Ernatsreute – Überlingen

??? ?????? ?????????

Willkommen zu dieser modernen Immobilie, die im Jahr 2014 in Holz-Bauweise errichtet wurde und sich in neuwertigem Zustand präsentiert. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 156 m² und einem Grundstück von etwa 573 m² bietet dieses freistehende Einfamilienhaus ausreichend Platz für unterschiedlichste Lebenssituationen. Die ruhige und familienfreundliche Lage, an einer Spielstraße, bietet eine angenehme Wohnqualität mit guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das Haus empfängt Sie mit einem hellen, offen gestalteten Eingangsbereich, der direkt in den weitläufigen Wohn- und Essbereich führt. Große Fensterflächen (3-Fach) lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsflächen für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten.

Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter vier gut geschnittenen Schlafzimmern, eignet sich das Haus ideal für Paare, Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinbaren möchten. Die beiden Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag. Die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen Standard und überzeugt durch praktische Details.

Das Erdgeschoss ist barrierefrei gestaltet und vollständig rollstuhlgerecht. Die Türen zum Gäste-Schlafzimmer und Gäste-Bad sind fachgerecht verbreitert.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang vom Wohnzimmer auf die großzügige Terrasse, die zu geselligen Stunden im Freien einlädt. Für eine hochwertige Beschattung sorgt ein Segeldach von bester Qualität. Der private Garten bietet genügend Raum für Spiel, Erholung oder gärtnerische Aktivitäten. Zwei Carport-Plätze stehen vor dem Haus bereit und machen die Parkplatzsuche überflüssig.

Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Wärmepumpe inkl. Wärmerückgewinnung. Die aktuellen Nebenkosten belaufen sich monatlich auf ca. 220,00 EUR. Die Qualität der entspricht gängigen Ansprüchen an ein modernes Eigenheim und bildet eine solide Grundlage für das Wohlbefinden seiner Bewohner.

Das Wohnumfeld bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeitgestaltung und den Kontakt zur Nachbarschaft. Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar und ergänzen das Angebot der Wohnlage.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Dieses Haus bietet ideale Voraussetzungen für Menschen, die Wert auf moderne Ausstattung, großzügige Flächen und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

???????? ?????: 26328102 - 88662 Überlingen / Ernatsreute – Überlingen

??? ??? ??? ??????????

Überlingen besticht als lebendige Stadt am Bodensee durch ihre herausragende Lebensqualität, die sich in einer sicheren, familienfreundlichen Umgebung mit exzellenter Infrastruktur widerspiegelt. Die Stadt verbindet gekonnt Tradition und Moderne, was sich in einem stabilen demografischen Mix und einer wachsenden Nachfrage junger Familien und Berufstätiger zeigt. Mit seiner Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren wie Konstanz und Zürich sowie einem gut ausgebauten Verkehrsnetz inklusive Flughafen, bietet Überlingen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und zugleich dynamisches Leben. Die nachhaltigen Entwicklungsprojekte wie die Erweiterung von Ernatsreute und das innovative Bodensee Quartier unterstreichen die Zukunftsfähigkeit dieses begehrten Wohnstandorts.

Der Stadtteil Ernatsreute präsentiert sich als besonders attraktives Wohngebiet, das mit seiner ruhigen, naturnahen Atmosphäre und einer starken Gemeinschaft überzeugt. Hier finden Familien ein behagliches Zuhause inmitten einer gewachsenen Nachbarschaft, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Die Nähe zum Bodensee und die zahlreichen Grünflächen laden zu erholsamen Stunden im Freien ein und schaffen eine ideale Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Für Familien bietet die Umgebung von Ernatsreute eine Vielzahl an hochwertigen Bildungseinrichtungen, schnell erreichbaren Grundschulen und Kindergärten wie die Grundschule Lippertsreute-Deisendorf. Sie gewährleisten eine erstklassige schulische Betreuung. Auch weiterführende Schulen und spezialisierte Bildungseinrichtungen sind bequem erreichbar, sodass Kinder und Jugendliche optimale Voraussetzungen für ihre Entwicklung vorfinden. Die Gesundheitsversorgung ist mit nahegelegenen Ärzten, Apotheken und Kliniken hervorragend gewährleistet. Zudem bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Spielplätze, Sportanlagen und Dorfgemeinschaftshäuser in nahem Umkreis Raum für aktive Erholung und gemeinschaftliches Miteinander. Kulinarisch verwöhnt die Region mit charmanten Landgasthöfen und Cafés, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen wie „Überlingen, Ernatsreute Abzw. Hohenbodman“ gewährleistet, die in nur 1 bis 2 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Dies ermöglicht eine bequeme Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen, ohne auf den Komfort eines eigenen Fahrzeugs angewiesen zu sein.

Insgesamt bietet Überlingen mit dem Stadtteil Ernatsreute Familien ein sicheres, inspirierendes und zukunftsorientiertes Lebensumfeld, das durch seine hervorragende

Infrastruktur, naturnahe Erholung und eine lebendige Gemeinschaft besticht – ein idealer Ort, um gemeinsam zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

??????? ????????: 26328102 - 88662 Überlingen / Ernatsreute – Überlingen

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.1.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 30.23 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 26328102 - 88662 Überlingen / Ernatsreute – Überlingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Koler

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com