

Überlingen – Überlingen - Ort

## ELADVA: Az óváros szívében: Történelmi családi ház tóra és katedrálisra néző kilátással

VP azonosító: 25328131

VERKAUFT



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

VÉTELÁR: 855.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 370 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Áttekintés

VP azonosító	25328131
Hasznos lakótér	ca. 125 m²
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	11.11.2025
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1921
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	855.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tűzhely
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	112.49 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1921

VP azonosító: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Az ingatlan



VP azonosító: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Az ingatlan



VP azonosító: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Az ingatlan



VP azonosító: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Az ingatlan



VP azonosító: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Az ingatlan



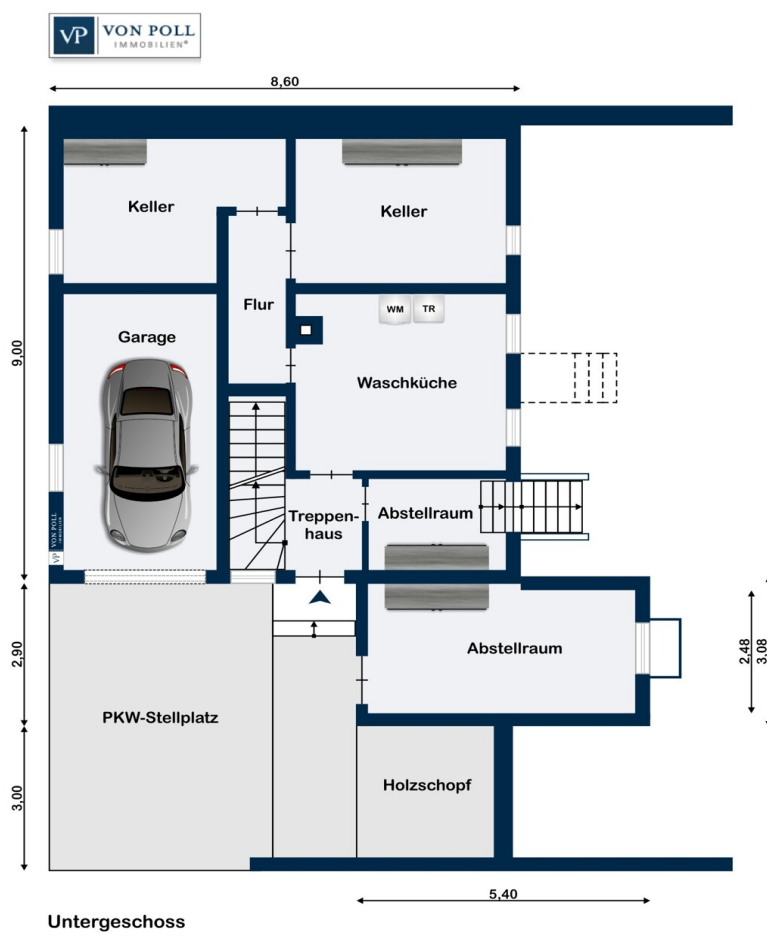
VP azonosító: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Az ingatlan



VP azonosító: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Alaprajzok





Erdgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

## Az elso benyomás

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1921 bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von etwa 370 m<sup>2</sup> ein attraktives Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Individualisten. Die in 2024 zuletzt modernisierte Immobilie überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung sowie ihren guten Zustand.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst insgesamt sechs Zimmer. Der großzügige Wohnbereich bietet viel Raum für gemeinsame Aktivitäten und gemütliche Stunden. Dank der großzügigen Fenster gelangt viel Tageslicht in die Räume und schafft eine angenehme Atmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz zum Entspannen und Erholen bieten.

Das Haus ist jeweils mit pflegeleichten Holz-Dielen ausgestattet, die dem individuellen Einrichtungsstil der neuen Bewohner freien Raum lassen. Die Ofenheizung sorgt an kühleren Tagen für angenehme Wärme. Die Fenster wurden im Rahmen der letzten Modernisierung auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

Der Außenbereich des Hauses zeichnet sich durch den pflegeleichten Garten aus, der vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet. Ob für Kinder zum Spielen, gesellige Grillabende mit Freunden oder für eigene gärtnerische Ambitionen – das Grundstück bietet hierfür den geeigneten Rahmen.

Die Immobilie liegt im absoluten Stadtzentrum von Überlingen. Innerhalb 2 Minuten Fußweg erreichen Sie die Stadtmitte. Diese Lage, ist für ein EFH ist unschlagbar!

Das Objekt kann ebenfalls als Baugrundstück genutzt werden. Möglich wären hier 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss, mit einer unglaublichen Sicht.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

VP azonosító: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Részletes felszereltség

- Baujahr 1921
- Fachwerk
- Kein Denkmalschutz, kein B-Plan
- 3-Fach Verglasung (Bj. 2024)
- Kaminofen zugelassen
- Solarthermie-Anlage zur Warmwasseraufbereitung
- 2 Minuten Fußweg zur Stadtmitte
- 1 Freiplatz
- 2 Garagen

VP azonosító: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Minden a helyszínrol

Überlingen wird aufgrund seines Charmes auch das kleine Nizza vom Bodensee genannt. Die wunderschöne Innenstadt, das mediterrane Ambiente, die lange Uferpromenade, die vielfältigen kulinarischen Angebote mit zahlreichen Cafés und Bars, die zum Genießen und Verweilen einladen, sowie die sonnige Südlage mit toller See- und Bergsicht sind nur einige Aspekte, die für ein angenehmes Wohnen inklusive Urlaubsflair am Bodensee sprechen. Die Thermenstadt ist mit über 22.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Bodenseekreis und bietet alles, was das Herz begehrt. Überlingen hat sich sowohl als Urlaubs-, Erholungs- und Kurort etabliert und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Naturliebhaber kommen hier ebenso auf ihre Kosten wie kulturell Interessierte und Sportbegeisterte.

Außerdem bietet Überlingen eine der schönsten und längsten Bodensee-Promenaden sowie eine sehr gute Infrastruktur und die direkte Verkehrsanbindung runden die zentrale Lage ab. Hinzu kommen mehrere Golfplätze, Tennisplätze und natürlich der Bodensee mit seinem großen Freizeitangebot.

Die einzigartige Lage am Dreiländereck und die Nähe des Bodensee-Airports machen die Region sehr beliebt. München, Stuttgart und Zürich sind per Auto schnell zu erreichen. Zahlreiche Flugziele werden von den nahe gelegenen Flughäfen in Friedrichshafen oder Memmingen angeflogen.

VP azonosító: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.49 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

VP azonosító: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Koler

---

Hofstatt 6, 88662 Überlingen

Tel.: +49 7551 - 93 77 75 0

E-Mail: ueberlingen@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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