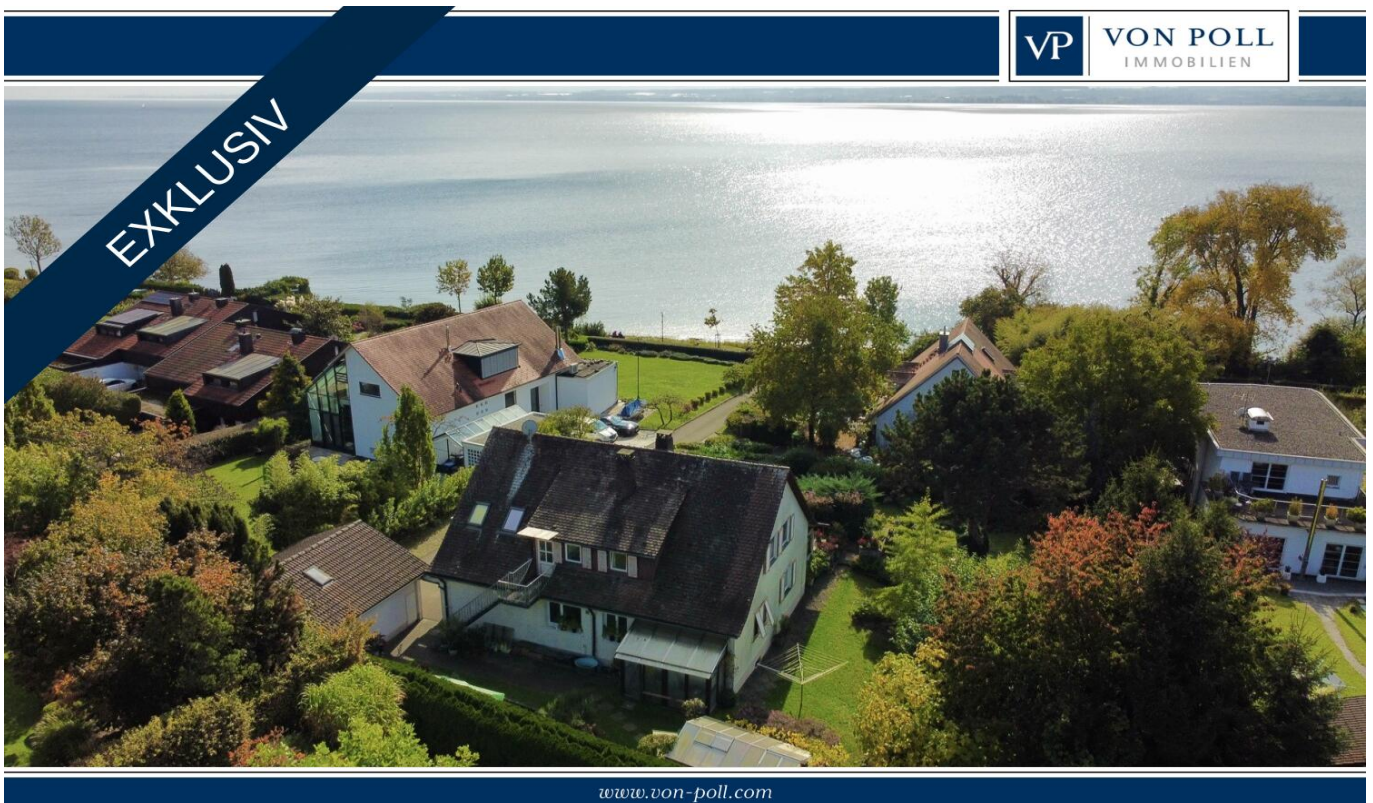


Hagnau am Bodensee

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

Codice oggetto: 26328117



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 3.195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 229,16 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.608 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26328117
Superficie netta	ca. 229,16 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	06.05.2026
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	3.195.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1995
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 150 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>02.11.2035</b>	Consumo energetico	<b>315.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1955</b>

Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## La proprietà



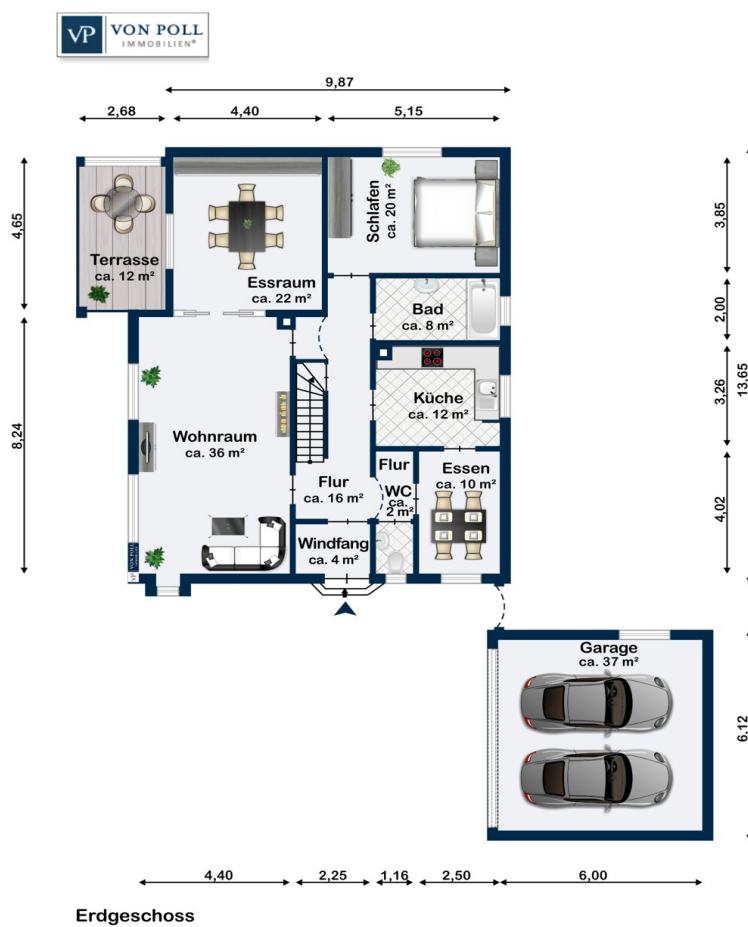
Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

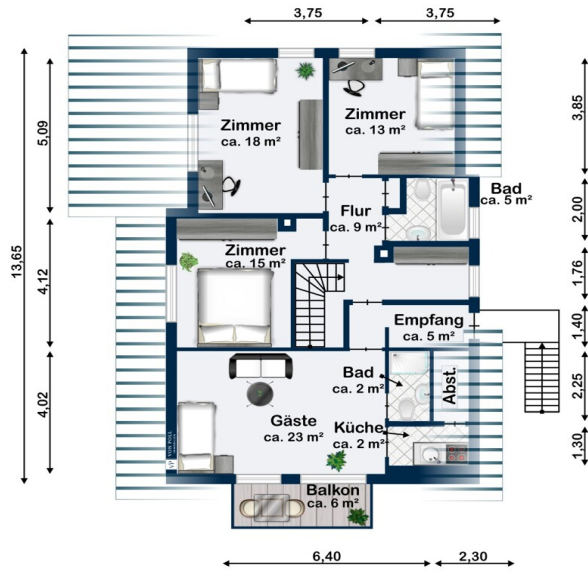
## La proprietà



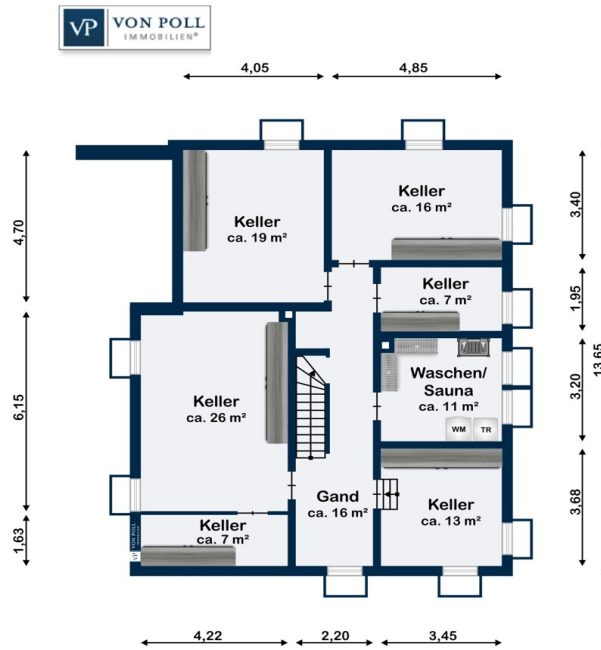
Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee

## Planimetrie





Dachgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## Una prima impressione

**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.**

**Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**Codice oggetto: 26328117 - 88709 Hagnau am Bodensee**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Christian Koler**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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