

Exposé

Erdgeschosswohnung in Überlingen

Hochwertige und lizenzierte Ferienwohnung in sehr ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-318622

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **478.000 €**

88662 Überlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2015	Hausgeld mtl.	190 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	87,30 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	4,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	7.000 €	Stellplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige 4-Zimmer-EG-Ferienwohnung in bevorzugter Lage in Überlingen ist wunderbar zum Leben und Endspannen geeignet.

Das gepflegte Vier-Parteien-Haus liegt in einem begehrten ruhigen Wohngebiet (Sackgasse) nahe vom Schloss Rauenstein. Zur Altstadt von Überlingen und zur Bodensee-Uferpromenade sind es nur wenige Gehminuten.

Bei der umfangreichen Sanierung des kleinen Mehrfamilienhauses wurde Priorität auf Hochwertigkeit und Ökologie gelegt.

Erlesene Qualität, ökologische Nachhaltigkeit sowie zeitgemäßer und moderner Komfort und anspruchsvolle Technik standen an erster Stelle!

Selbstverständlich verfügt das Gebäude über eine moderne Solaranlage mit einem 2.000 Liter Solartank und einer optimal mit Steinwolle gedämmten Fassade.

Für das gesunde Wohnklima sorgen die mit Lehmputz versehenen Innenwände, wodurch sogar Elektromog reduziert wird. Hochwertige Fußbodenbeläge (Echtholz-Parkett, Naturstein/TraverSteinzeugfliesen) runden die Wohlfühl-Atmosphäre ab.

Zusätzlich gehört zu dieser Wohnung ein praktischer Kellerabteil mit Anschlußmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner, in dem Sie viel zusätzlichen Stauraum haben.

Ihr Fahrzeug kann einen sicheren Stellplatz direkt neben der Terrasse bekommen.

Und weiterhin gibt es einen großen überdachten Gemeinschafts-Stellplatz für Fahrräder und Roller sowie einen grünen Gemeinschaftsgarten.

Ausstattung

Ausstattung

Die Highlights dieser Wohnung:

- nachhaltiger Innenausbau
- ökologische Innenwände mit Lehmputz
- hochwertiger Echtholz-Parkettboden
- hochwertige Steinzeugfliesen im Küchenbereich und Bad
- modernes Bad mit Badewanne und Tageslicht
- Fußbodenheizung
- bodentiefe Fenster
- elektrische Jalousien
- moderne hochwertige Einbauküche, offen zum großzügigen Wohnraum
- große überdachte Sonnenterrasse
- privater Kellerabteil mit Waschmaschinen- u. Trockneranschluss
- gemeinschaftlicher, überdachter Fahrradstellplatz
- Gemeinschaftsgarten
- überdachter Carport
- kleine Wohnanlage mit sympathischen Nachbarn

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Hochwertige Einbauküche 12.000€

Möbel für Ferienvermietung 21.000€

Stellplatz neben der Terrasse 7.000€

Mobil 0171 - 432 9797

Lage

Lage

Überlingen am Bodensee kann auf eine über tausend Jahre alten Stadtgeschichte zurückblicken. In der zur Wohnung nahe gelegenen Innenstadt gibt es verwinkelte Altstadtgassen mit prachtvollen historischen Bauten, die zum Flanieren und Bummeln einladen. Geprägt wird das Bild der Altstadt von stattlichen Patrizierhäusern, dem Münster St. Nikolaus und dem Rathaus mit seinem spätgotischen Ratssaal.

Die fünf Kilometer lange nahe gelegene Bodensee-Uferpromenade mit mediterranem Flair ist ein weiteres Highlight. Entlang der Uferpromenade gibt es Bootsanlegeplätze sowie zwei schöne Strandbäder, die im Sommer zum Schwimmen und Sonnenbaden einladen. Gut ausgebaute Fahrrad- und Wanderwege entlang der gesamten Bodenseeregion runden den hohe Freizeitwert ab.

Mit der 2003 eröffneten Bodensee-Therme Überlingen hat die Stadt ihren Ruf als touristisches Zentrum am Bodensee sehr ausgebaut und konnte mit der Landesgartenschau 2021 ihre Attraktivität noch weiter steigern. Zahlreiche Veranstaltungen in Überlingen sowie Bootsausflüge mit der Weißen Flotte sind ebenfalls ein Magnet für Touristen.

Die offerierte Wohnung befindet sich in bevorzugter, aber ruhiger Lage mit hervorragender Infrastruktur. Zu Fuß ist die Uferpromenade in 20 Minuten erreichbar, ebenso schnell das Stadtzentrum. Eine Bushaltestelle ist circa 200 Meter entfernt.. Für den täglichen Bedarf gibt es einen Edeka-Markt, einen DM-Markt, eine Bäckerei, Restaurants, zwei Tankstellen, eine Volksbank, diverse Schulen, sowie Arzt- und Zahnarztpraxen, die fußläufig zu erreichen sind.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Stellplatz

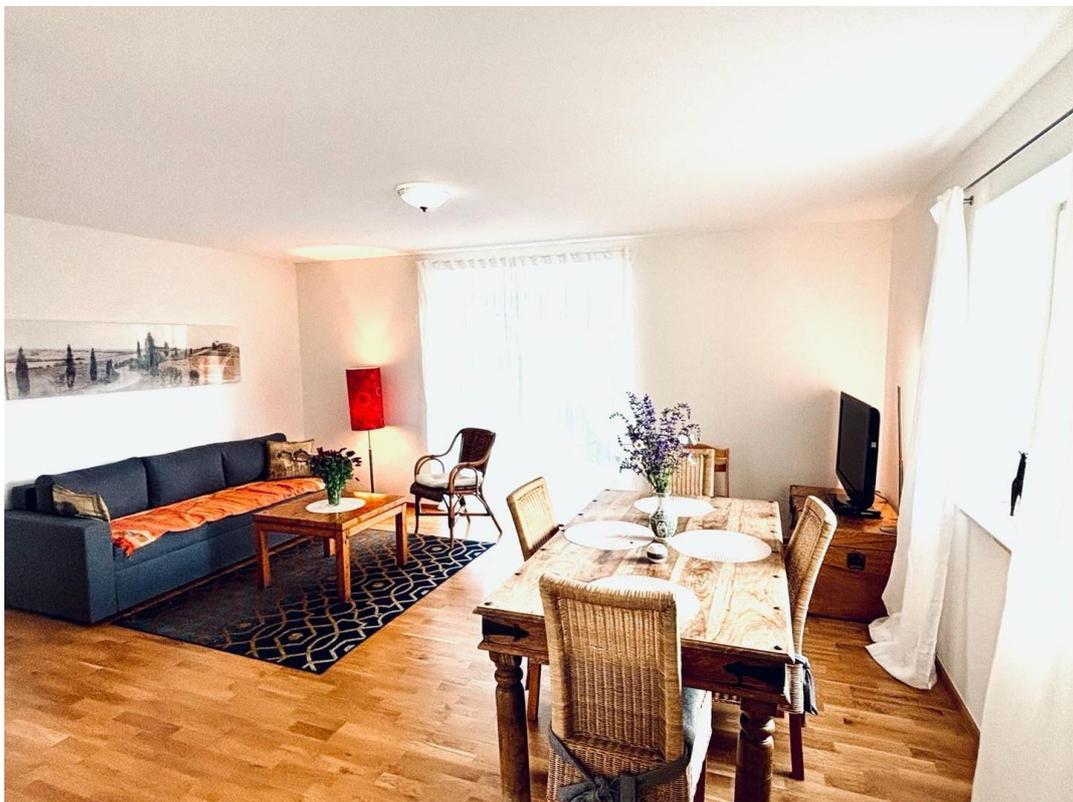


Bodensee

Exposé - Galerie



Wohnen + Essen



Essen + Wohnen

Exposé - Galerie

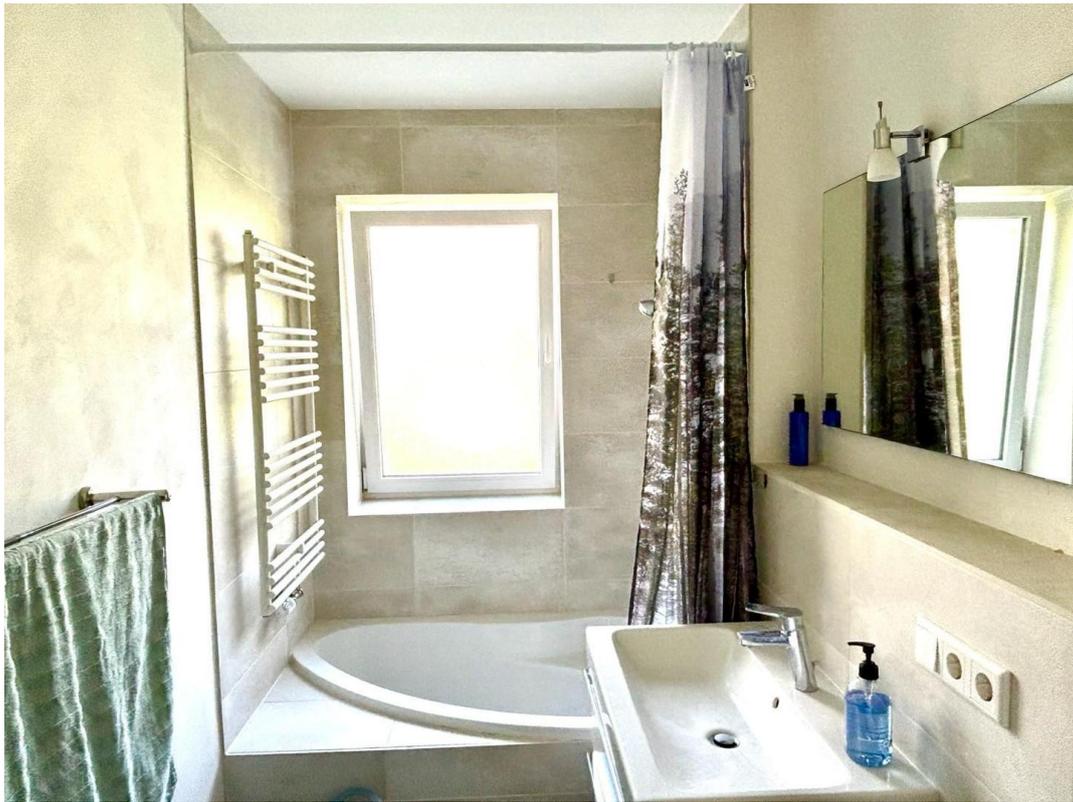


Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



gr. Schlafzimmer + Kinderbett

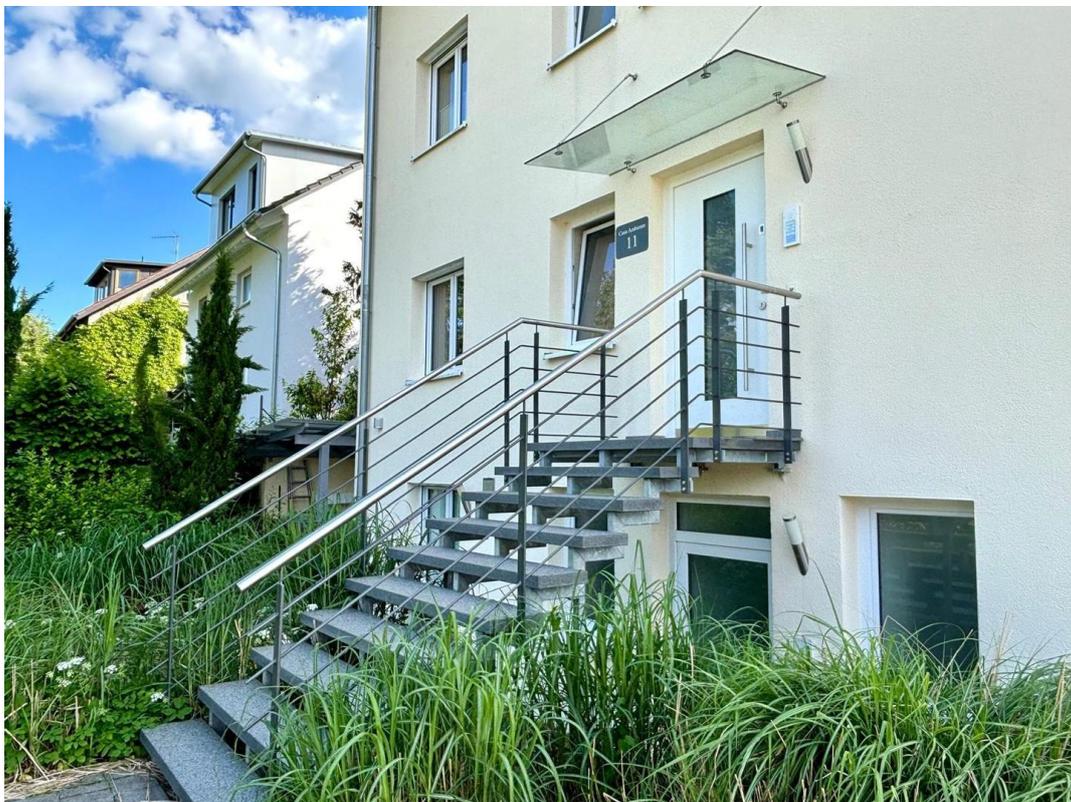


Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie

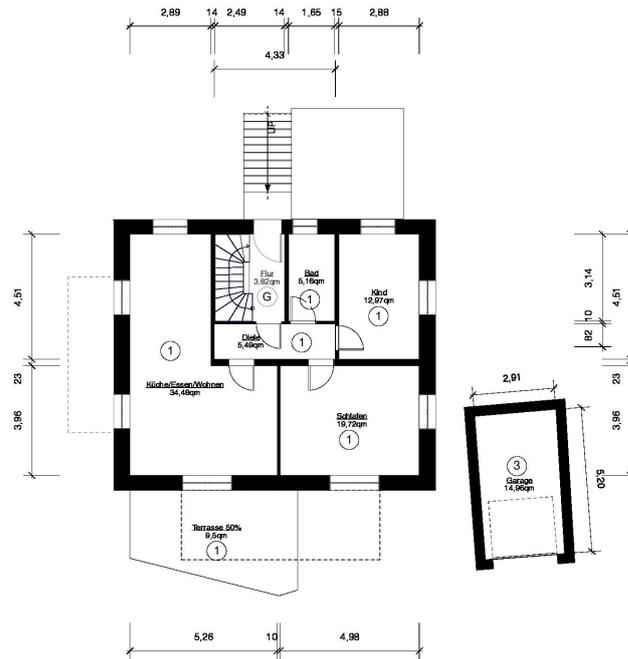


Schlafzimmer 3



Hauseingang

Exposé - Grundrisse



Aufteilungsplan

Dreifamilienhaus
Energetische Sanierung,
Dachausbau,
Anbau von Balkonen

Rauhald 11
88662 Überlingen

Erdgeschoss

M.1:100

Bauherr
Friedbert Siegler
Rauhald 11
88662 Überlingen

Planung
Dipl.-Ing. Architekt
DANIEL GRAZE
D. Graze
Kirchweg 11
88662 Überlingen
Telefon (07553) 9164306

Überlingen, den 15.06.2015