

Überlingen – Überlingen - Ort

# RESERVIERT: Im Zentrum der Altstadt: Historisches Einfamilienhaus mit See- & Münsterblick

Objektnummer: 25328131

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 855.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 370 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Auf einen Blick

Objektnummer	25328131	Kaufpreis	855.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	15.10.2025	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1921		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	112.49 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.09.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1921



Objektnummer: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Die Immobilie



Objektnummer: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Die Immobilie





Objektnummer: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Die Immobilie





Objektnummer: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Die Immobilie





Objektnummer: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Die Immobilie





Objektnummer: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

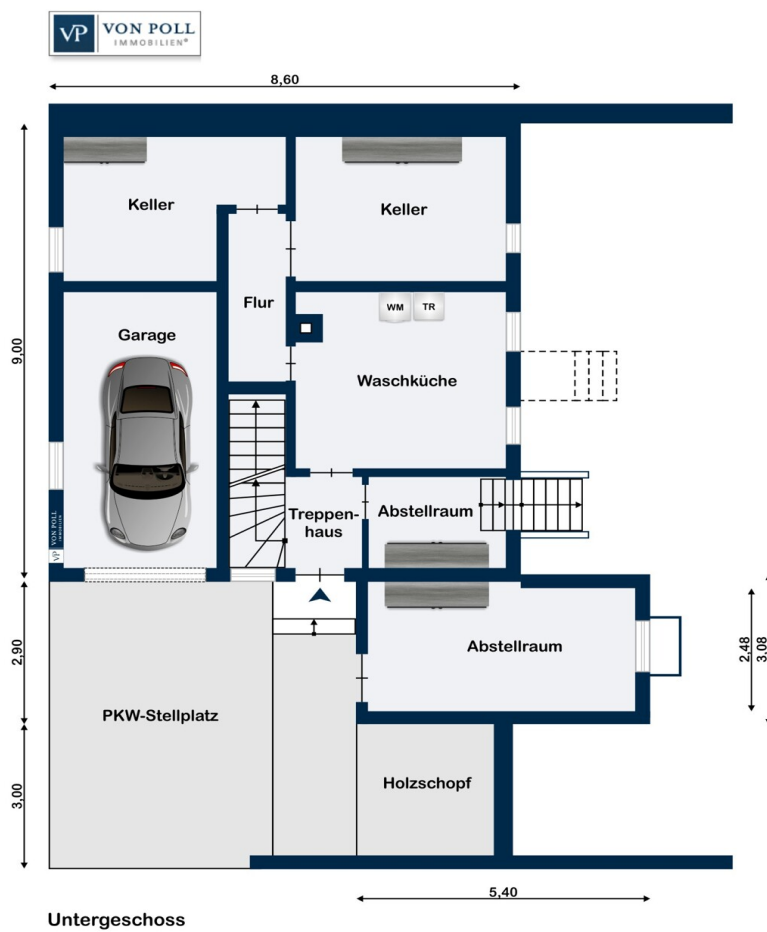
## Die Immobilie

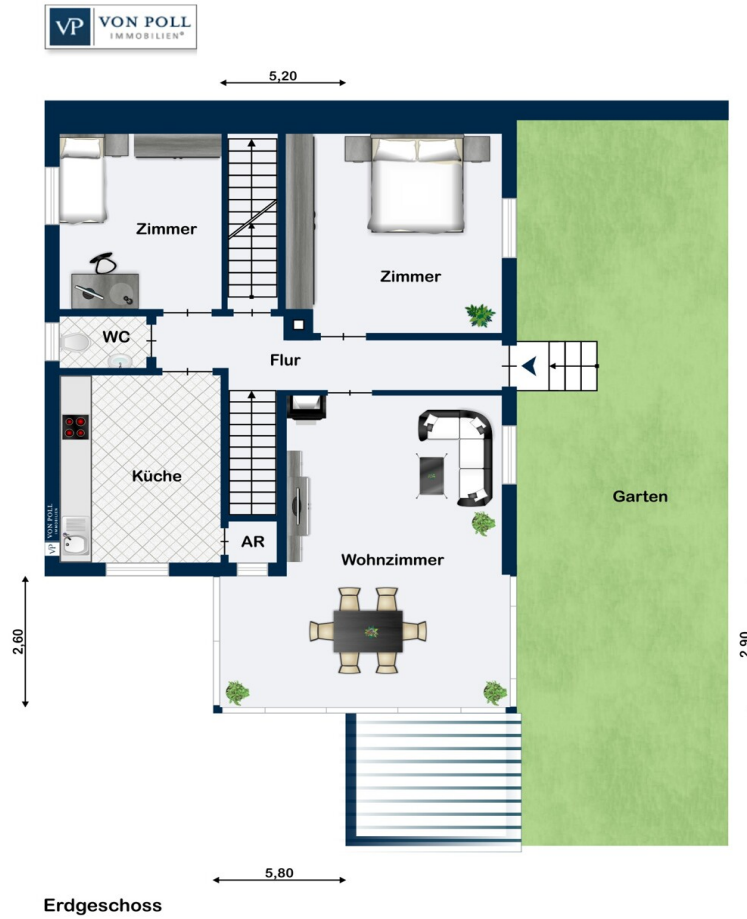




Objektnummer: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Ein erster Eindruck

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.



Objektnummer: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Weitere Informationen

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 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.



Objektnummer: 25328131 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Koler

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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