

LUXURIÖSE  
MAISONNETTE  
WOHNUNG

*im Landhausstil*





LUXURIÖSE  
MAISONETTE  
WOHNUNG

*im Landhausstil*

Mit Drohnenvideo

## Die Highlights

- › Direkte Seesicht auf den Bodensee
- › Süd-Westhanglage mit spektakulären Sonnenuntergängen
- › Stadtnah und doch abseits vom Trubel
- › Wohnung mit Hausflair und nur 3 Einheiten
- › ca. 153 m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche verteilt auf 2 Ebenen
- › Baujahr 1984, 2012 Kernsaniert, 2019 neuer Fassadenanstrich
- › Zwei Süd Balkone mit Blick auf den Bodensee
- › 2 Garagen-Stellplätze
- › Badezimmer mit schönen Dachfenstern
- › Badewanne charmant in die Dachschräge integriert
- › Offener Kamin für wohltuende Stunden
- › Offene Galerie im Dachgeschoss
- › Hochwertige Fliesen aus italienischem Travertin
- › Wohnfläche erweiterbar, Möglichkeit für offene Küche





LUXURIÖSE  
MAISONETTE  
WOHNUNG

im Landhausstil

Mit Drohnenvideo

# Angaben zum Objekt

<b>Baujahr:</b>	1984 (2012 komplett saniert)
<b>Heizung:</b>	Gas-Zentral Heizung
<b>Wohn-Nutzfläche:</b>	ca. 153 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,5
<b>Parkflächen:</b>	2 Garagenstellplätze
<b>Bezugsfrei:</b>	01.09.2020

## Ihr Kaufpreis:

Der Kaufpreis der Immobilie samt eingebauter Küche mit Geräten, 2 Stellplätzen beträgt **880.000 EUR** (zzgl. den üblichen Kaufnebenkosten wie 4,76 % Maklercourtage)

## Die Lage:

88662 Überlingen, schöne Süd-Westhanglage, in einer 30iger Zone, oberhalb des Bodenseeufers mit wunderschöner Seesicht und beeindruckenden Sonnenuntergängen.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme:

[hirsch@immobilienambodensee.de](mailto:hirsch@immobilienambodensee.de)





LUXURIÖSE  
MAISONETTE  
WOHNUNG

im Landhausstil

Mit Drohnenvideo

## Objekt- Beschreibung

Die zweistöckige Maisonette Wohnung, mit insgesamt ca. 153m<sup>2</sup>, besticht nicht nur durch ihre einmalige Sicht, sondern auch durch ihren interessanten, offenen Schnitt, verteilt auf das Ober- und Dachgeschoss des Hauses vom bekannten Architekten Reinhard. Auf den ersten Blick werden Sie feststellen, dass dies keine Wohnung von der „Stange“ ist. Man könnte fast davon ausgehen, Sie befinden sich in einem modernen und eleganten Landhaus, und nicht in einer klassischen Eigentumswohnung. Zudem bietet sich Ihnen hier die Möglichkeit den Wohnraum noch zu erweitern.

Die Küche lässt sich problemlos versetzen, sodass Sie entweder ein zusätzliches Zimmer einrichten können oder durch den Rückbau der nicht-tragenden Wand zur Küche Ihr Wohnzimmer zur nun offen gestalteten Küche erweitern können. Ein weiteres Highlight sind die Süd-Balkone, auf denen Sie sprichwörtlich über den Dingen stehen.

Das ursprüngliche Baujahr, des in moderner Massivbauweise gebauten Hauses, welches kontinuierlich saniert und modernisiert wurde, ist von 1984.

Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Gas-Zentral Heizung aus dem Jahre 2007, welche im Zuge der Instandhaltung des Objekts erneuert wurde. 2019 wurde zudem die komplette Außenfassade gestrichen. Das aktuelle Hausgeld beträgt 339 EUR im Monat, in dessen Abschlagszahlungen auch Instandhaltung, Versicherung, Garten und Hausmeister-service inkludiert ist.





## Ausstattung & Raumaufteilung

Vom zentral angelegten Wohn-Essbereich im Obergeschoss gelangt man in alle angrenzenden Zimmer, so auch in die Küche, deren Positionierung sich problemlos anpassen lässt, um zur offenen Küche umgewandelt zu werden. So ließe sich entweder das Wohn- und Esszimmer vergrößern oder ein zusätzliches Zimmer für die Unterbringung von Gästen oder einem Büro ermöglichen. Sehr schön ist die große Fensterfront, welche von dem romantischen Erkerfenster im Westen noch ergänzt wird. Sie bringt Licht und den Blick auf Grün und den See. Ein offener Designerkamin mit Bestandschutz im Süd-Zimmer des Obergeschosses der Maisonette Wohnung fügt sich zudem in das gemütliche Ambiente der Etage ein. Positiv herausstechend sind auch die großen lichtgebenden Dachfenster im Badezimmer, mit eingelassener Badewanne, welche den gesamten Raum unter dem Dachfirst ausnutzt. Die Bodenbeläge in den Wohn-Schlafräumen sind aus edlem Dielenboden, im Wohnzimmer ist italienischer Travertin verlegt. Weiterer Bestandteil der Immobilie ist das Sondernutzungsrecht für den im Aufteilungsplan gekennzeichneten zusätzlichen Stellplatz neben der Außentreppe, welche zu dem privaten Aufgang zur Wohnung führt.

Weitere Details über die Raumaufteilung und Ausstattung erhalten Sie auf Nachfrage gerne bei uns.



EG

Insgesamt verfügt die Wohnung über 3,5 Zimmer, welche sich wie folgt aufteilen:

1 großer Wohnraum, 2 Schlafzimmer, 1 offenes Esszimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 2 Balkone, 1 große und erweiterbare Küche, 1 als Galerie gebaute Flur mit zusätzlichen Oberlichtern über der Treppe, sowie einen als Wirtschaftsraum genutztes Zimmer. Zusätzlichen Stauraum bietet der Technikraum, sowie 2 Garagenstellplätze.

OG

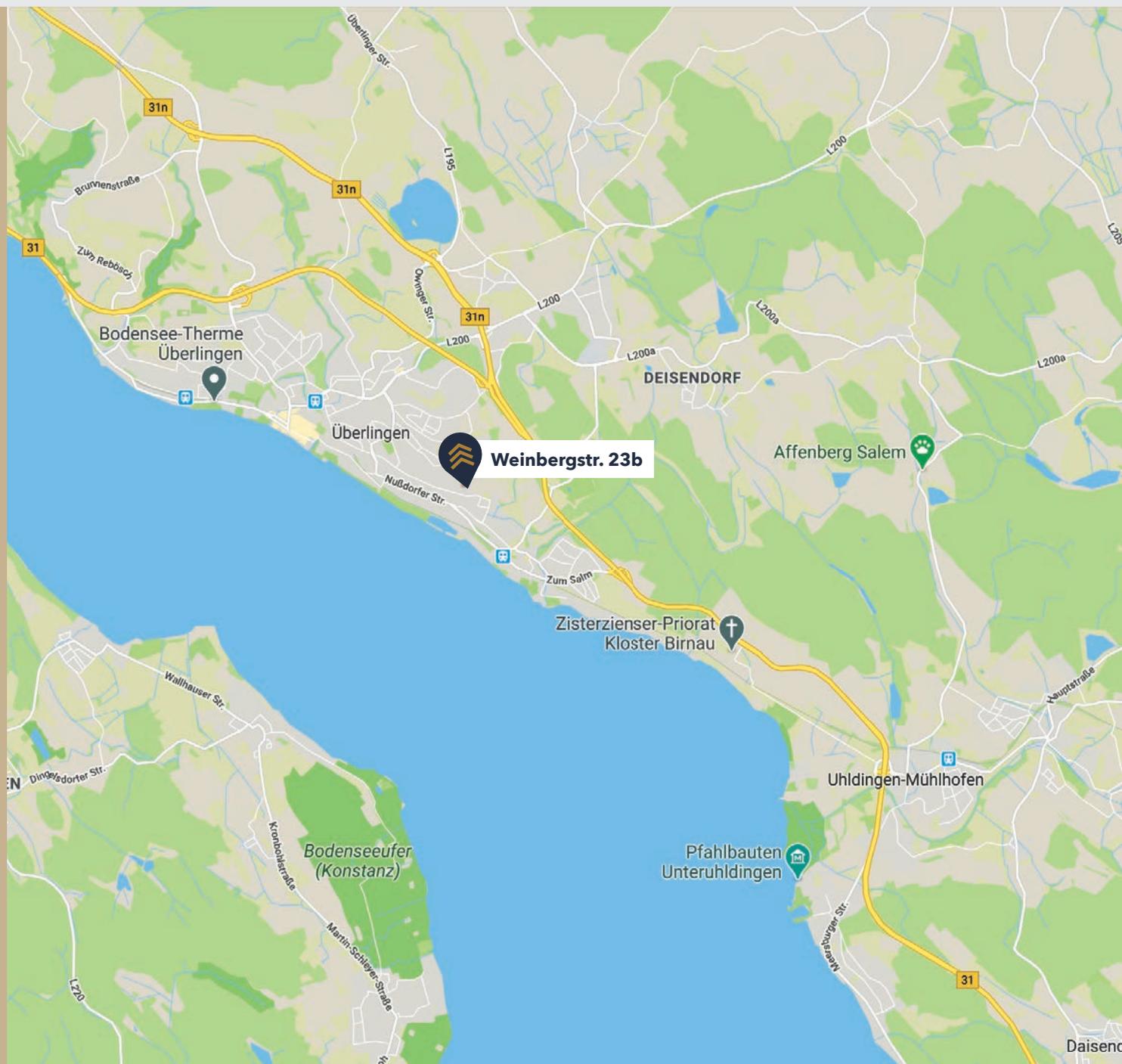




## Infrastruktur & Lage

Eingebettet in weite Wiesen, direkt am nördlichen Bodenseeufer, ein idyllisches Städtchen mit authentischem Flair: Wie kaum ein anderer Ort bietet Überlingen Wohn- und Lebensqualität auf höchstem Niveau. Die facettenreiche Stadt mit ihren 22.000 Einwohnern verfügt über hervorragende kulturelle und sportliche Möglichkeiten und einen historischen Ortskern mit reizvollen Altstadtgassen - all dies in unmittelbarer Nachbarschaft zum See. Unterwegs zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit Inline-Skates bietet Überlingen überall ein herrliches Panorama. Hier am Bodensee wird natürlich der Wassersport großgeschrieben: Segeln, Surfen, Wasserwandern mit dem Kanu oder einfach nur Baden und Tauchen ist sowohl in einem der zahlreichen Vereine, aber auch in Eigenregie möglich.

Neben zahlreichen Nahversorgungsmöglichkeiten ist in dem nur wenige Gehminuten entfernter Altstadt von Überlingen alles zu erreichen, was man benötigt: Nahkauf-Markt, Banken, Apotheken, Ärzte, Schulen, Post, Gastronomie sowie Kindergarten und Schule. Fußläufig ist die Bushaltestelle in nur rund 5 Minuten ab der Wohnung zu erreichen. Mit dem PKW sind Sie in etwa 5 Minuten auf die B31 in Richtung Lindau. Aber auch den Flughafen von Friedrichshafen oder das Zentrum von Konstanz erreichen Sie in ca. 30- 45 Fahrminuten mit der Fähre oder dem Auto.





LUXURIÖSE  
MAISONETTE *im Landhausstil*  
WOHNUNG

Mit Drohnenvideo

## Kontaktieren Sie uns

Von Hirsch GmbH

**Immobilien am Bodensee**

Niederzellerstrasse 27,

DE - 78479 Reichenau

**Ansprechpartner:** Sebastian Hirsch

**phone:** +49 (0) 7534 – 271 99 10

**mobile:** +49 (0) 151 59. 44 70 20

[hirsch@vonhirschimmobilien.de](mailto:hirsch@vonhirschimmobilien.de)

[www.immobilienambodensee.de](http://www.immobilienambodensee.de)



**VON HIRSCH**  
IMMOBILIEN AM BODENSEE





LUXURIÖSE  
MAISONETTE  
WOHNUNG

*im Landhausstil*