

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Überlingen

**Luxuriöses Dachgeschoss mit Seesicht - baubiologisch modernisiert & 2 Sonnenterrassen**



Objekt-Nr. OM-311074  
**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **548.000 €**

Ansprechpartner:  
F. Siegler

88662 Überlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	91,20 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	190 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.01.2025		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Energetisch und baubiologisch saniertes Dachgeschoss mit Seesicht

Diese lichtdurchflutete 3–4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihre besondere Architektur, hochwertige Ausstattung und eine erstklassige Lage in Überlingen – nur wenige Gehminuten vom Bodensee und der Innenstadt entfernt.

### Wohn-Highlights

- Großzügige Wohnfläche: ca. 91 m<sup>2</sup>
- Zwei sonnige Dachterrassen, teilweise mit wunderschönem Seeblick
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten (Kaufpreis 12.000 €)
- Flexible Raumausteilung: 3 bis 4 Zimmer möglich

### Baubiologisch & energetisch vorbildlich

Bei der Sanierung des Gebäudes wurde besonderer Wert auf Ökologie und Wohngesundheit gelegt:

- Große Solaranlage
- Hervorragende Wärmedämmung, Energieeffizienzklasse A
- Niedrige monatliche Hausgeldkosten
- Verwendung gesunder Naturmaterialien wie Lehmputz, Naturstein, Travertin u.a.
- Gemeinschaftsflächen
- Abstellbereich für Fahrräder
- Separater Bereich für Müllbehälter
- Haustechnikraum

### Optionales Zusatzangebot

- Zusätzliche Fläche von ca. 48 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) mit Seesicht zur Anmietung – ideal zum Wohnen und Arbeiten

## Ausstattung

Die Highlights dieser Wohnung:

- nachhaltiger Innenausbau
- okologische Innenwände mit Lehmputz
- hochwertiger Naturstein/Travertin im Wohnbereich und Bad
- modernes Bad mit Tageslicht
- Fußbodenheizung
- bodentiefe Fenster
- elektrische Jalousien
- moderne hochwertige Einbauküche, offen zum großzügigen Wohnraum
- gemeinschaftlicher, überdachter Fahrradstellplatz

- zwei Aussenstellplätze
- kleine Wohnanlage mit sympatischen Nachbarn

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Garage mit Starkstromanschluss für 19.800€

Darunterliegend Hobby/Abstellraum mit Wasser und Starkstrom - Anschluss für 19.800€

Ebenfalls kann das darüberliegende DG2/Spitzboden mit toller Loggia mit herrlicher Seesicht und Sonne bis zum Sunset mit 48m<sup>2</sup> angemietet werden!-

Das Objekt verfügt über keinen Aufzug!!!

F.H. Siegler

Mobil 0171 - 432 9797

## Lage

Das Objekt liegt sehr Ruhig in einer Seitenstraße(Sackgasse) in der Nähe vom Schloss Rauenstein in Überlingen

Überlingen – Historische Stadt mit mediterranem Flair

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 Bootsanlegerplätze sowie zwei schöne Strandbäder, die im Sommer zum Schwimmen und Sonnenbaden einladen. Gut ausgebauten 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.

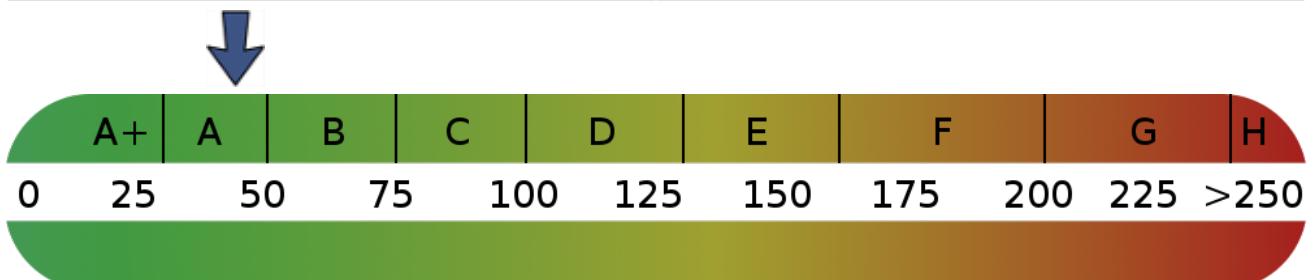
- Zu Fuß ist die Uferpromenade in 20 Minuten erreichbar, ebenso schnell das Stadtzentrum.
- Eine Bushaltestelle ist circa 200 Meter entfernt.
- Für den täglichen Bedarf gibt es einen Edeka-Markt, einen DM-Markt, eine Bäckerei, Restaurants, zwei Tankstellen, eine Volksbank, mehrere Schulen, sowie diverse Ärzte- und Zahnärzte, die bequem fußläufig erreichbar sind.

## Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



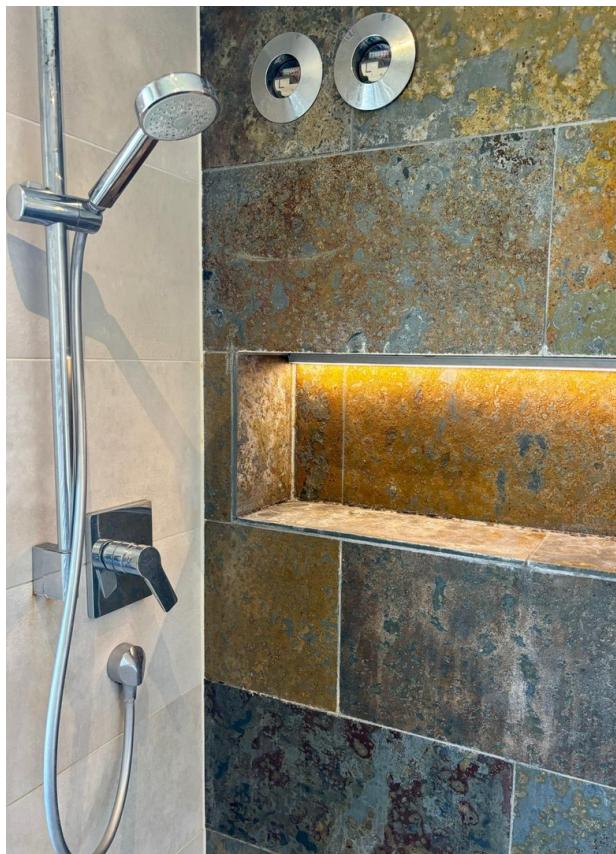
# Exposé - Galerie



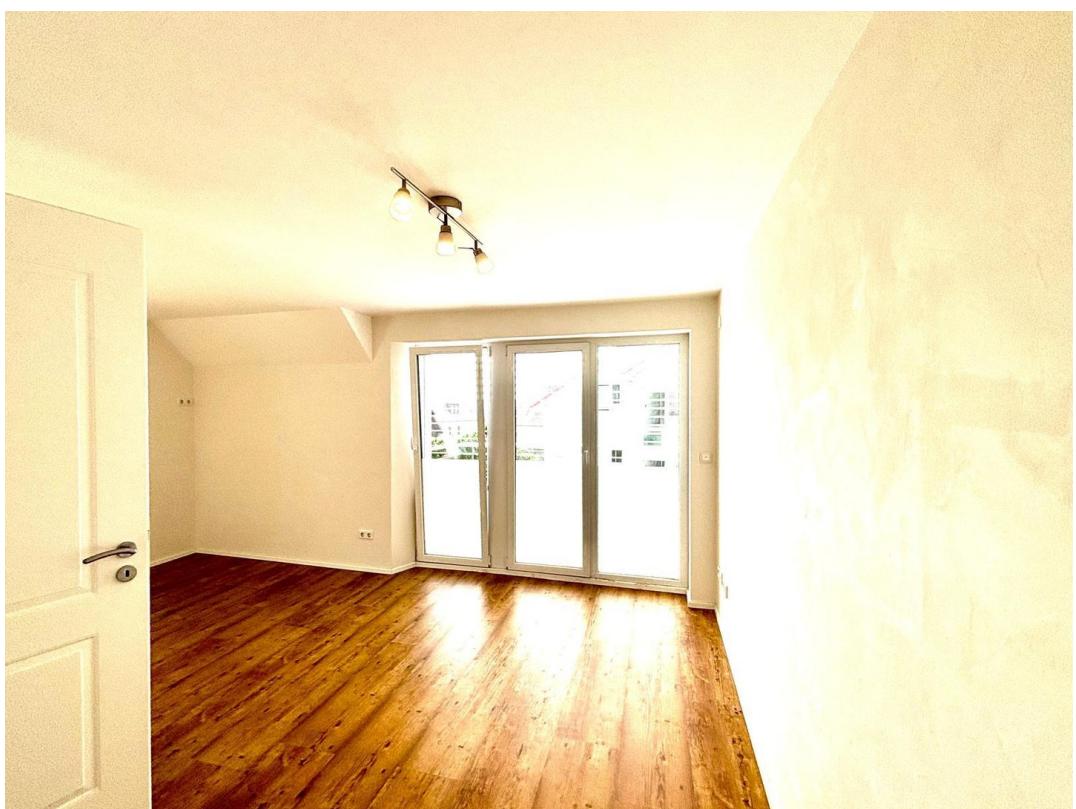
# Exposé - Galerie



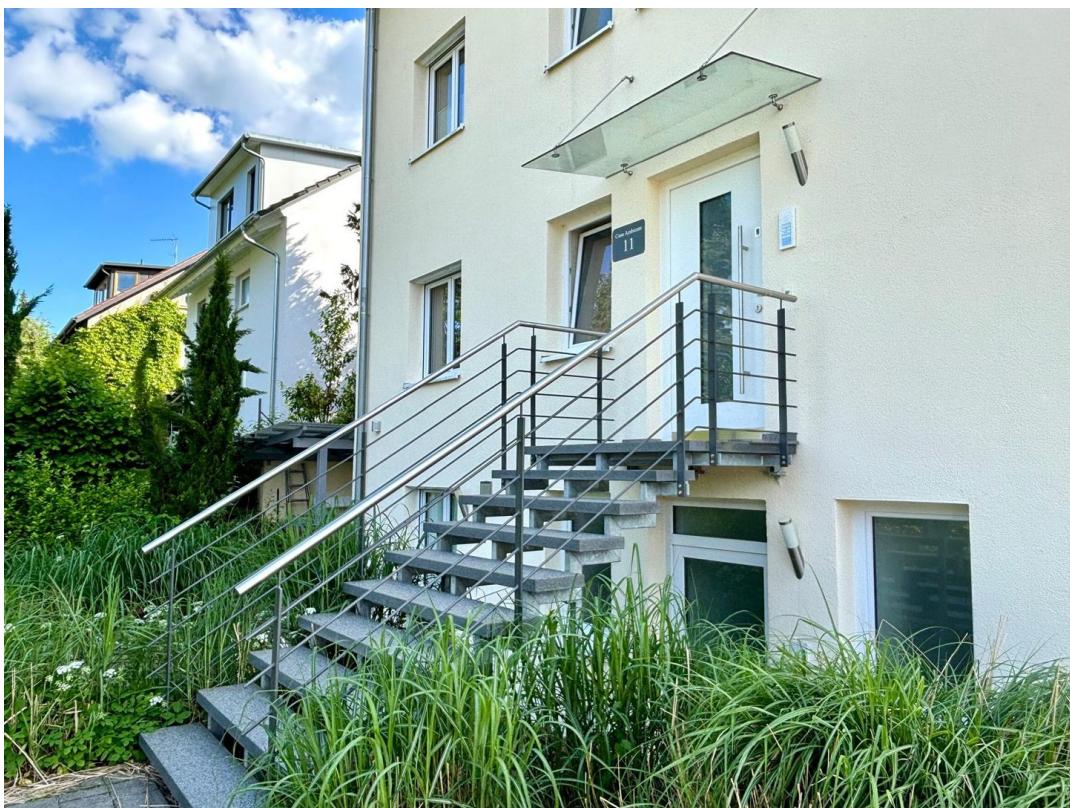
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

