

# Exposé

## Terrassenwohnung in Sipplingen

**\*\*\*RESERVIERT\*\*\* Exklusive Premiumwohnung mit spektakulärer 180°-Seesicht und großer Einzelgarage**



Objekt-Nr. OM-459123

### Terrassenwohnung

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:  
Sven Jauch

78354 Sipplingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	5	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	45.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	290 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen, wo andere Urlaub machen

In einer der gefragtesten Lagen Sipplingens am Bodensee erwartet Sie diese vollständig kernsanierte Eigentumswohnung mit beeindruckendem Seeblick. Ruhig gelegen und dennoch fußläufig zur Uferpromenade, verbindet die Wohnung zeitgemäßen Wohnkomfort mit der natürlichen Schönheit des Überlinger Sees.

Ausstattungsmerkmale im Überblick

-Kernsanierung: Elektro, Heizung, Böden, Fliesen, Sicherungskasten vollständig erneuert

-Balkon mit 180°-Panoramablick auf den Bodensee mit neuer Markise

-Offener Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche (Bosch-Geräte)

-Tageslichtbad mit bodenebener Dusche, Fertigstellung in Kürze

-Abgeschlossenes Schlafzimmer mit angenehmer Privatsphäre

-Separater Abstellraum auf gleicher Ebene

-Optional: Extragroße Garage für Fahrzeuge (KfZ, Wohnmobil, Wohnwagen), ein Boot oder als zusätzlicher Stauraum (Kaufpreis zzgl. 45.000 EUR). Vor der Garage befindet sich ein zusätzlicher Stellplatz, welcher im Kaufpreis für die Garage inbegriffen ist

Kernsanierung – vollständig erneuert

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung wurde die Wohnung von Grund auf modernisiert. Sämtliche Elektroleitungen wurden neu verlegt und mit einem modernen Sicherungskasten gesichert. Die Heizungen in der Wohnung wurden vollständig erneuert, ebenso wie alle Bodenbeläge und Fliesenarbeiten. Bäder und Küche wurden komplett neu errichtet. Die Wohnung präsentiert sich damit in einem technisch und optisch neubaugleichen, zeitgemäßen Zustand – bezugsfertig ohne weiteren Sanierungsbedarf.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und ist über einen Treppenaufgang erreichbar. Die erhöhte Lage zahlt sich dabei unmittelbar aus: Der Blick auf den Bodensee entfaltet sich von hier aus in voller Breite und Tiefe – unverbaut und zu jeder Jahreszeit ein Genuss. Der durchdachte Grundriss gliedert sich in einen offenen Wohn- und Essbereich, eine moderne Einbauküche mit Bosch-Geräten, ein helles Tageslichtbad sowie ein abgeschlossenes Schlafzimmer. Großzügige Fensterflächen sorgen für natürlichen Lichteinfall und rahmen den Blick auf den Bodensee wirkungsvoll ein. Der Balkon ergänzt den Wohnbereich nach außen und ermöglicht das unmittelbare Erleben der Seelage. Eine neu installierte Markise sorgt für angenehmen Schatten an sonnigen Tagen. Ein separater Abstellraum auf gleicher Etage bietet neben zusätzlichem Stauraum auch einen eigenen Waschmaschinenanschluss.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Sipplingen am Bodensee

Die Gemeinde Sipplingen liegt am Nordufer des Überlinger Sees, dem westlichen Arm des Bodensees, eingebettet zwischen Weinberghängen und dem klaren Wasser des größten Binnensees Deutschlands. Das Dorf mit seinem historischen Ortskern und den gepflegten Fachwerkhäusern strahlt eine Mischung aus Ruhe und Lebendigkeit aus.

Die Lage am Seeufer und die Kulisse mit Blick auf die Schweizer Alpen machen Sipplingen zu einem der schönsten Wohnorte am Bodensee.

Entfernungen & Erreichbarkeit auf einen Blick

Bodensee & Natur

Zum Naturbadestrand Sipplingen sind es lediglich ca. 8 Gehminuten – ein gepflegter, kostenlos zugänglicher Strandbadebereich mit klarem Wasser, ideal für Schwimmer und Naturliebhaber. Die Seepromenade entlang der Seestraße lädt zu Abendspaziergängen mit Panoramablick ein.

Restaurants in unmittelbarer Nähe

Sipplingen bietet trotz seiner überschaubaren Größe eine bemerkenswert lebendige Gastronomiekultur. Überregional bekannte Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe (zwischen 3 – 10 Gehminuten).

Nahversorgung & Bäcker

Ein Landmarkt ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Für größere Besorgungen stehen die Bäckereien und Einkaufsmöglichkeiten in Bodman-Ludwigshafen in nur ca. 10 Fahrminuten zur Verfügung.

Bahnhof Sipplingen

Der Bahnhof Sipplingen liegt nur ca. 5 Gehminuten von der Wohnung entfernt. Die Bodenseegürtelbahn verbindet den Ort stündlich in beide Richtungen – ideal für eine stressfreie, autofreie Mobilität entlang des Sees.

Überregionale Anbindung

-Überlingen (Kreisstadt mit vollständiger Infrastruktur, Kliniken, Fachärzte, Altstadt): ca. 15 Fahrminuten (ca. 12 km)

-Stockach (weitere Versorgungsmöglichkeiten, Autobahnanschluss A98): ca. 20 Fahrminuten

-Konstanz (Universitätsstadt, Einkaufszentrum, Fähre in die Schweiz): ca. 35 Fahrminuten (ca. 30 km)

-Friedrichshafen (Regionalflughafen, Messe, Bahnknotenpunkt): ca. 40 Fahrminuten

-Zürich (Schweiz): ca. 90 Fahrminuten

Die Wohnung ist aus Stuttgart in ca. 90 Fahrminuten erreichbar

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	129,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer Aussicht

# Exposé - Galerie



Visualisierung Wohnbereich



Aussicht Kirche

# Exposé - Galerie



Wohn-und Esszimmer



Schlafzimmer



Visualisierung Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche und Aussicht



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Visualisierung Bad



Garage Außen

# Exposé - Galerie



Garage Innen



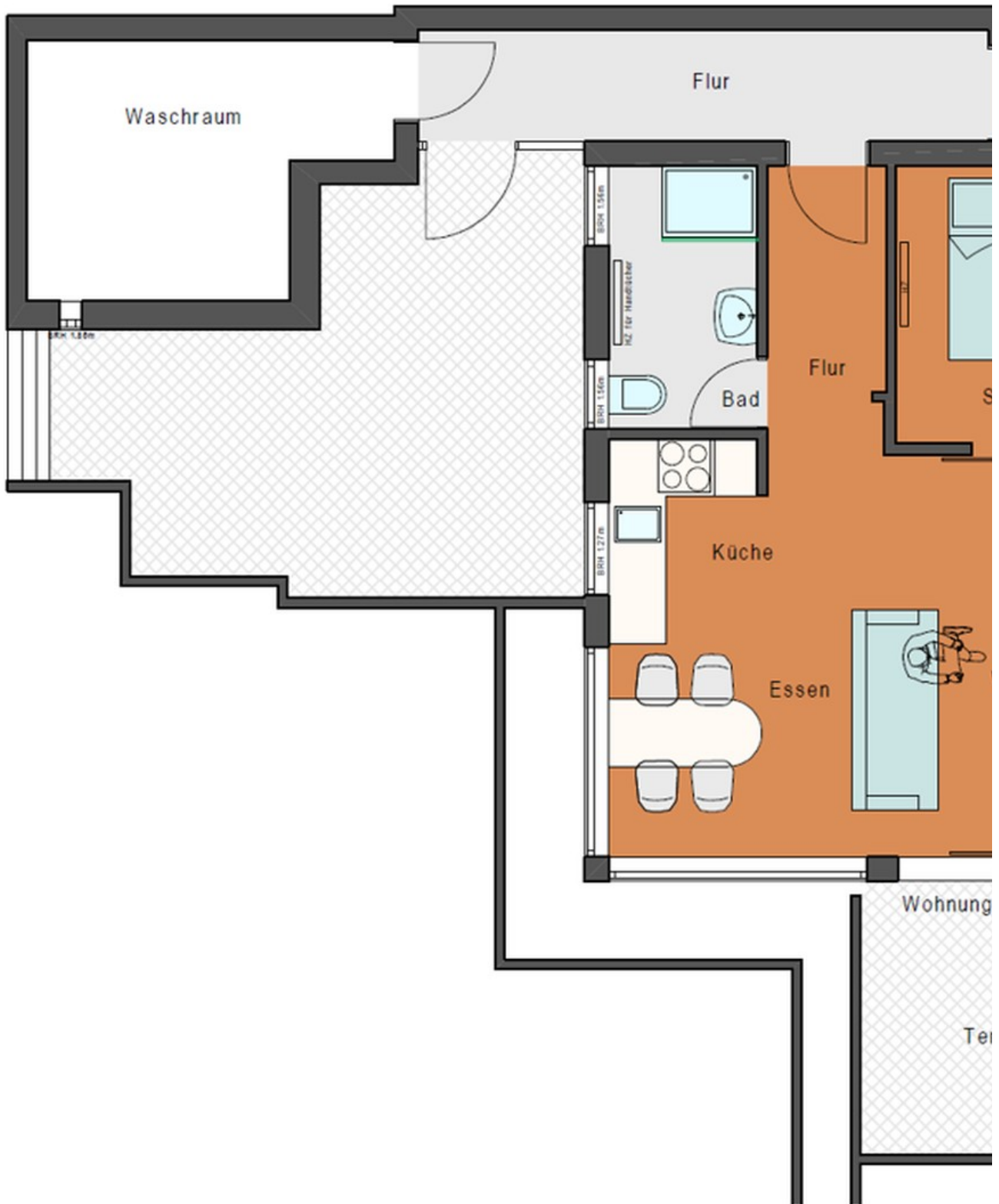
Außensicht Innen

# Exposé - Galerie



Strand Sipplingen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss