

Exposé

Wohnung in Überlingen

Eigennutzung oder Kapitalanlage: Helle Wohnung mit Südbalkon und Einzelgarage



Objekt-Nr. OM-473010

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

88662 Überlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	3,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	353 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die schöne und helle Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 77 m² Wohnfläche. Sie verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, eine Küche sowie ein Tageslicht Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Duschbad mit WC.

Das Highlight ist das großzügige Wohn- Esszimmer mit angrenzendem Südbalkon, auf dem es sich herrlich vom Alltag erholen lässt.

Zur Wohnung gehören zudem ein eigenes Abteil im Keller. Ein kleiner gemeinschaftlicher Abstellraum, beispielsweise für Fahrräder, steht ebenfalls zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit separatem Grundbuch, die zusätzlichen Komfort und einen sicheren Stellplatz bietet.

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines in Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1980 in Überlingen.

Das Gebäude umfasst insgesamt acht Wohneinheiten.

Die Immobilie präsentiert sich die Immobilie ansprechenden und gepflegten Zustand. Die Fenster sind 3-fach-verglast, was künftig zu einer verbesserten Energieeffizienz und einem angenehmen Wohnklima beitragen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Energieeffizienzklasse durch diese Maßnahme verbessern wird; ein finaler

Verbrauchsausweis kann ab 2027 erstellt werden.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für die Eigennutzung aber ist auch eine attraktive Kapitalanlage. Übernahme und Einzug nach Absprache.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Überlingen überzeugt durch seine hohe Lebensqualität, die reizvolle Umgebung und die gelungene Verbindung aus historischer Altstadt und

moderner Infrastruktur.

Das Objekt liegt in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone, was zu einer besonders ruhigen und angenehmen Wohnsituation beiträgt – ideal für alle, die entspanntes

Wohnen in gewachsener Umgebung schätzen.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut erreichbar und ermöglicht eine bequeme Verbindung in die umliegenden Orte und Städte.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Bodenseeufer, das mit seinen Promenaden,

Cafés und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zu Aktivitäten im Freien einlädt. Ob

Spaziergänge, Radtouren oder entspannte Stunden am Wasser – hier genießen Sie einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Infrastruktur und attraktiver Umgebung

macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst interessant.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Tageslicht



Duschbad

Exposé - Galerie



Flur



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht mit Garage