



Einfamilienhaus mit einzigartigem Blick auf den Bodensee

Ines Tabler

Ihr Ansprechpartner

Schwindl Tabler Immobilien

Friedrichstr. 4 | 88045 Friedrichshafen

T 07541 30886 – 0

F 07541 30886 – 99

info@s-t.immo

www.schwindl-tabler.immobilien

Kennung	10400
Adresse	Säntisstraße 12 88662 Überlingen
Objektart	Einfamilienhaus
Zimmer	4
Wohnfläche	ca. 170 m ² + 65 m ² überdachte Terrasse
Grundstücksfläche	954 m ²
Baujahr	1950
Renovierungen	2006, 2021/2022
Energiekennwert	185 kWh bzw 63 kWh
Stellplatz	1 Garage + 3 Außenstellplätze
Keller	Ja
Heizungsart	Gas
Kaufpreis	2.500.000,00 €

Objektbeschreibung

Dieses Haus gibt es kein zweites Mal. Kurz und knapp, das renovierte Einfamilienhaus bietet Ihnen herrliche Ruhe und eine unverbaubare Sicht auf den Bodensee. Studien haben mittlerweile bewiesen, das Wasser das einzige Element ist, das alle unsere Sinne positiv anspricht.

Das Einfamilienhaus samt Unterkellerung wurde 1950 in der Massivbauweise erstellt. In den Jahren 2006, 2021/2022 wurde das Haus komplett renoviert. Im Jahr 2006 zum Beispiel, wurde dann die komplette Elektrik samt Elektroleitungen, die Sanitäranlagen und Leitungen, die Böden sowie die Küche in einem hohen Qualitätsstandard erneuert.

Der Eingangsbereich bietet Ihnen die nötige Privatsphäre und lässt nicht direkt ins Wohnzimmer blicken. Herzstück ist der offene und großzügige Koch-Ess- und Wohnbereich mit Blick auf den Bodensee. Die große Einbauküche mit Kirschbaumfronten und schwarzer Schieferarbeitsplatte sowie eine Arbeitshöhe von 1 m, bietet Ihnen einen hohen Standard.

Vom Wohnzimmer aus haben Sie die Möglichkeit, die nicht einsehbare und überdachte Terrasse von ca. 65 m² zu betreten. Hierzu brauche ich nicht viele Worte verlieren der Ausblick, die Ruhe, so lässt es sich leben. Der Garten wurde pflegeleicht, aber mit Liebe zum Detail angelegt. Die ca. 2,5 m hohe Kirschlorbeerhecke dient als Sichtschutz, es liegt Rollrasen im oberen Grundstück, welches von einem Rasenroboter gepflegt wird. Hinter der Garage liegt Kies und bei der unteren Grundstücksfläche befindet sich Naturrasen.

Die untere Gartenfläche bietet ausreichend Platz für eine große Poolanlage (ca. 8 m x 3 m) mit zusätzlichem Pool/Gartenhaus und Sauna. Das untere Gelände kann bis zur Pool Oberkante aufgefüllt werden und ist danach auf dem gleichen Höhen-Niveau wie der obere Teil des Grundstücks. Entlang der Grundstücksgrenze zur Seeseite können PV- oder Solarmodule bis zu einer Länge von ca. 20 m gut versteckt installiert werden.

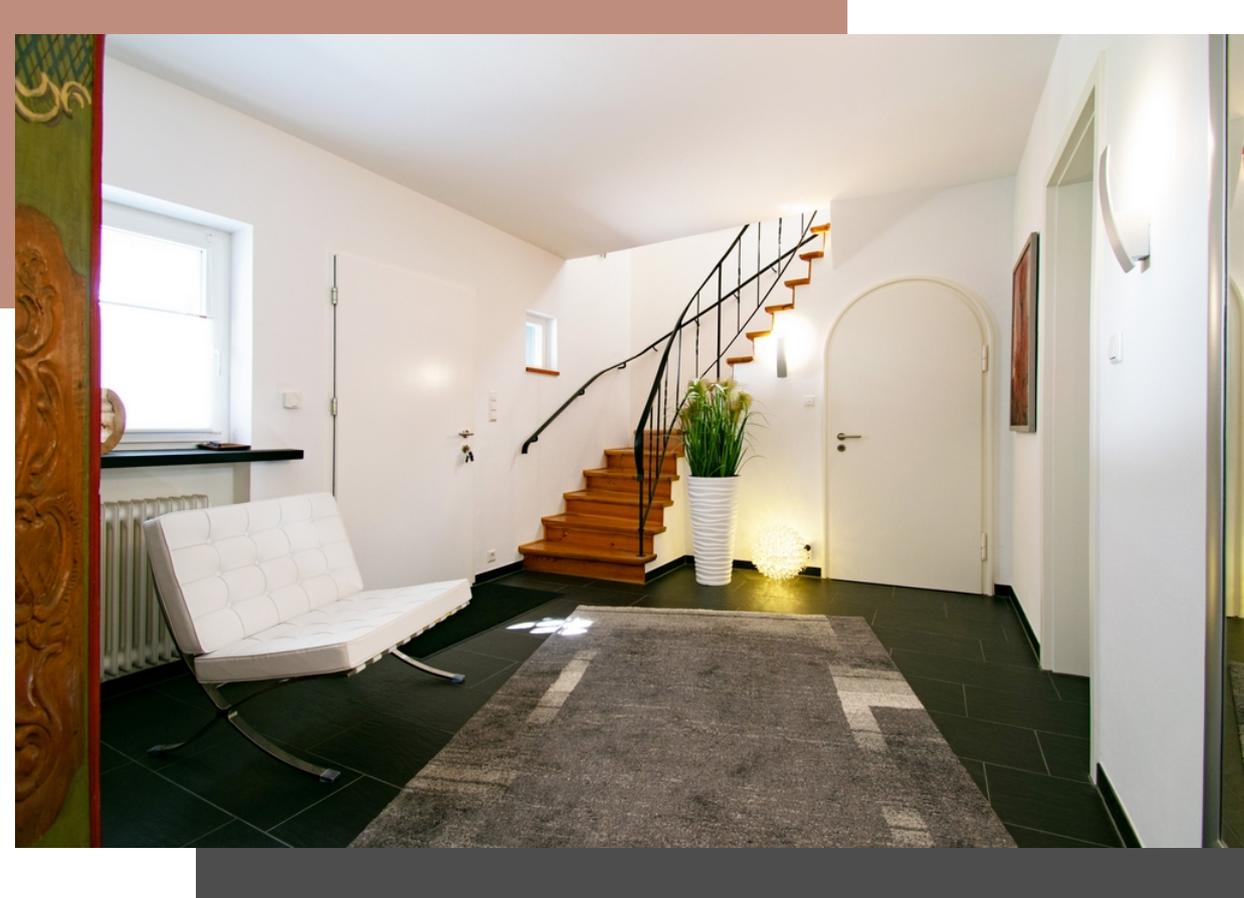
Objektbeschreibung

Weiter befindet sich im Erdgeschoss noch eine Gästetoilette sowie der Kellerabgang. Im Keller befindet sich die Heizungsanlage aus 1990. Aufgrund ihres Alters sollten Sie einen Tausch vorsehen. Eine gute Alternative wäre eine Luftwärmepumpe in Kombination mit Solarmodulen. Ein alternativer Energieausweis liegt bereits vor.

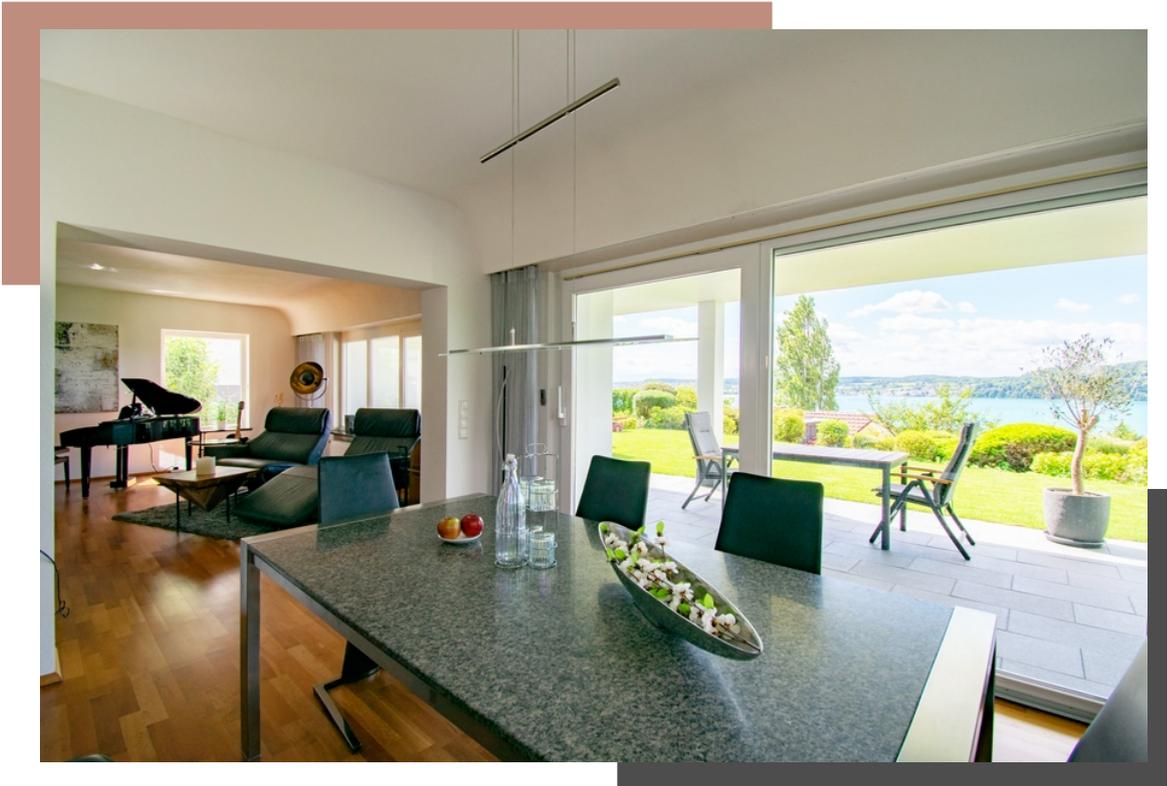
Über die Treppe erreichen Sie nun das Dachgeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, wovon eines gerade als Büro genutzt wird sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Toilette, Handtuchheizung und zwei Waschtischen. Von allen Zimmern aus haben Sie die Möglichkeit, den Bodensee zu sehen. Ein Zimmer verfügt noch über einen Balkon. Durch den breiten Einbauschränk im Flur ist alles ordentlich verstaut. Abgerundet wird das Hausangebot durch 3 Außenstellplätze und eine ca. 3,6m x 4,85m große Garage, welche über ein elektrisches Sektionaltor und eine Durchgangstüre zum hinteren Gartenbereich verfügt.

Die Renovierung 2021/22 umfasst den kompletten Außenbereich, wie: Isolierung und Wärmedämmung der Außenfassade und komplett neues Dach; Gaupe und Kamin mit Titanblech RAL 7016; großzügige komplett neue Terrasse mit umlaufend neuen Terrassenfliesen; die Vorplatzgestaltung komplett neu; 13 m Stützmauer mit ansprechend neuer Bepflanzung; Errichtung von 2 Stellplätze und Mauer aus Granit mit Gartentor zum Grundstück; Außenbeleuchtung mit Bewegungssensor im neu gestalteten Kubus über Eingangsbereich und Garage; Garageneinfahrt neu gepflastert; 600 W Solarpaneele auf dem Terrassendach mit Direkteinspeisung.

Bilder Erdgeschoss



EINGANGSBEREICH



WOHNBEREICH

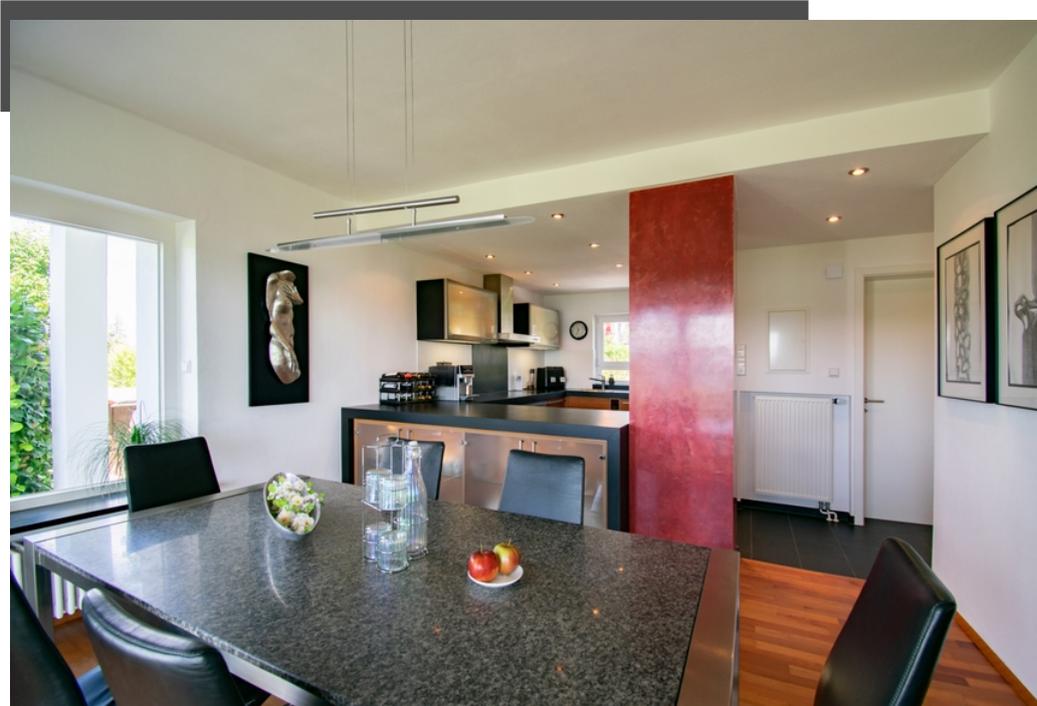
Bilder Erdgeschoss

WOHNBEREICH



WOHNBEREICH

Bilder Erdgeschoss

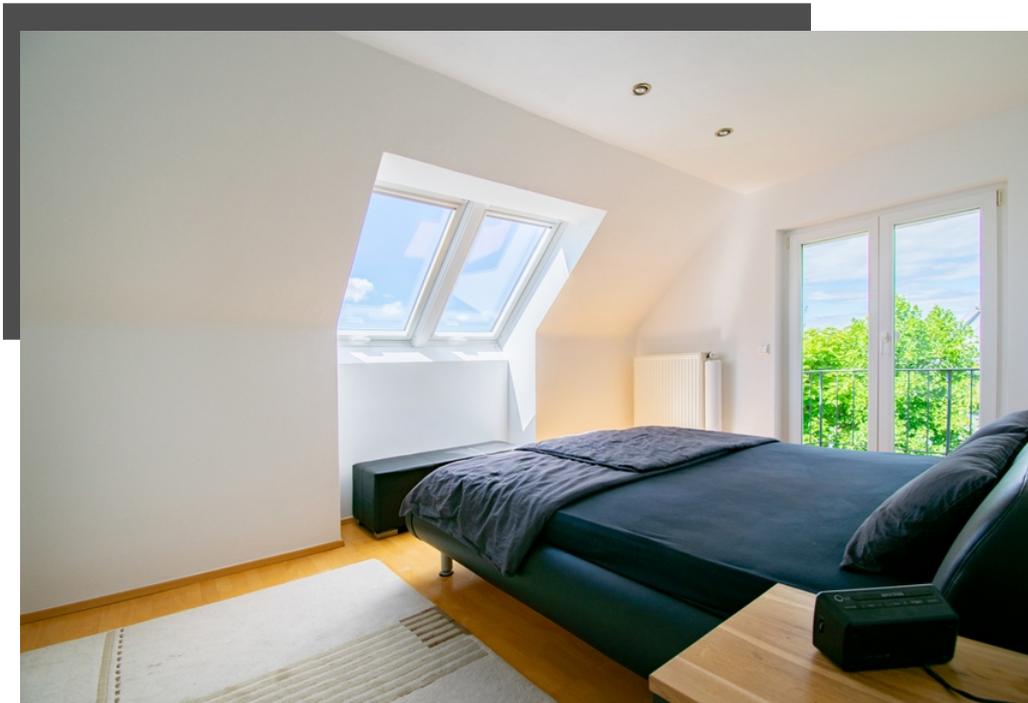


ESSBEREICH



KÜCHE

Bilder Dachgeschoss

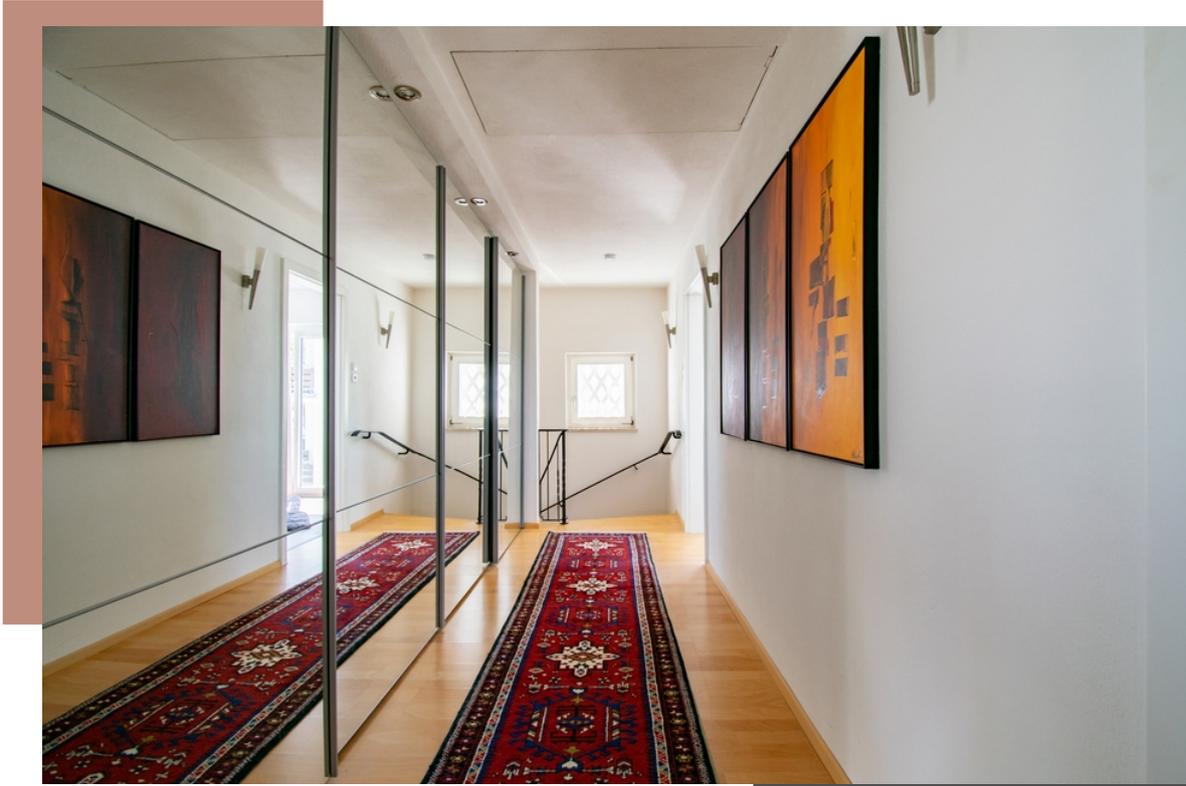


SCHLAFZIMMER



BÜRO

Bilder Dachgeschoss



FLUR

BADEZIMMER

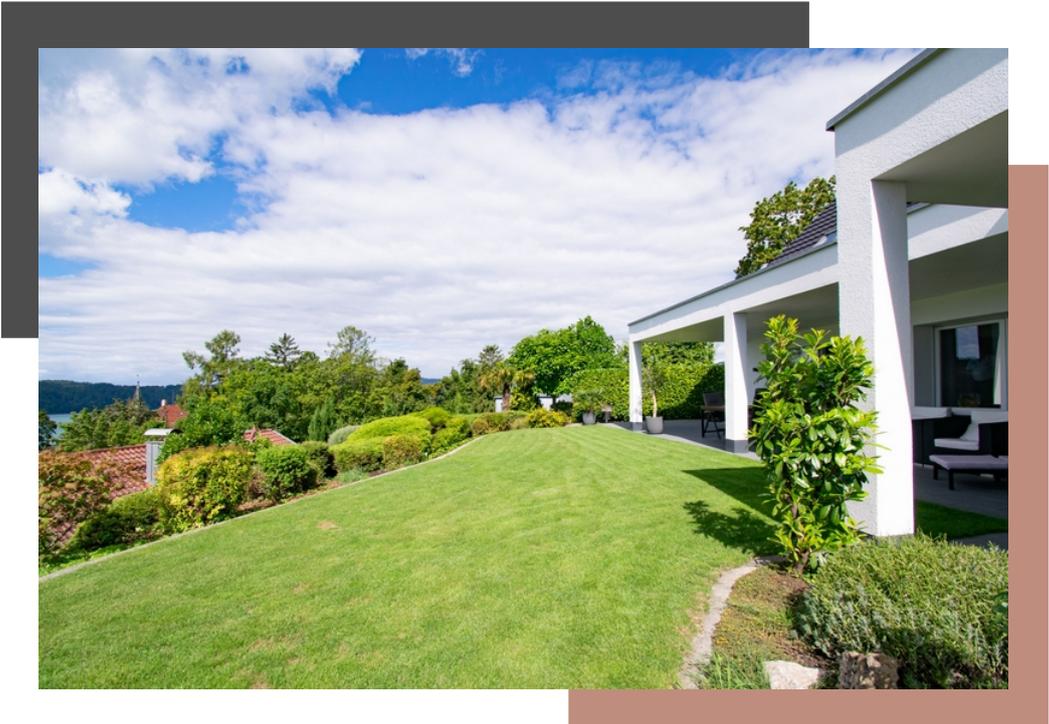


Bilder Außenanlage



SÜDSEITE

ROLLRASEN



Bilder Außenanlage



POTENZIELLE POOLANLAGE

POTENZIELLE POOLANLAGE



Bilder Außenanlage

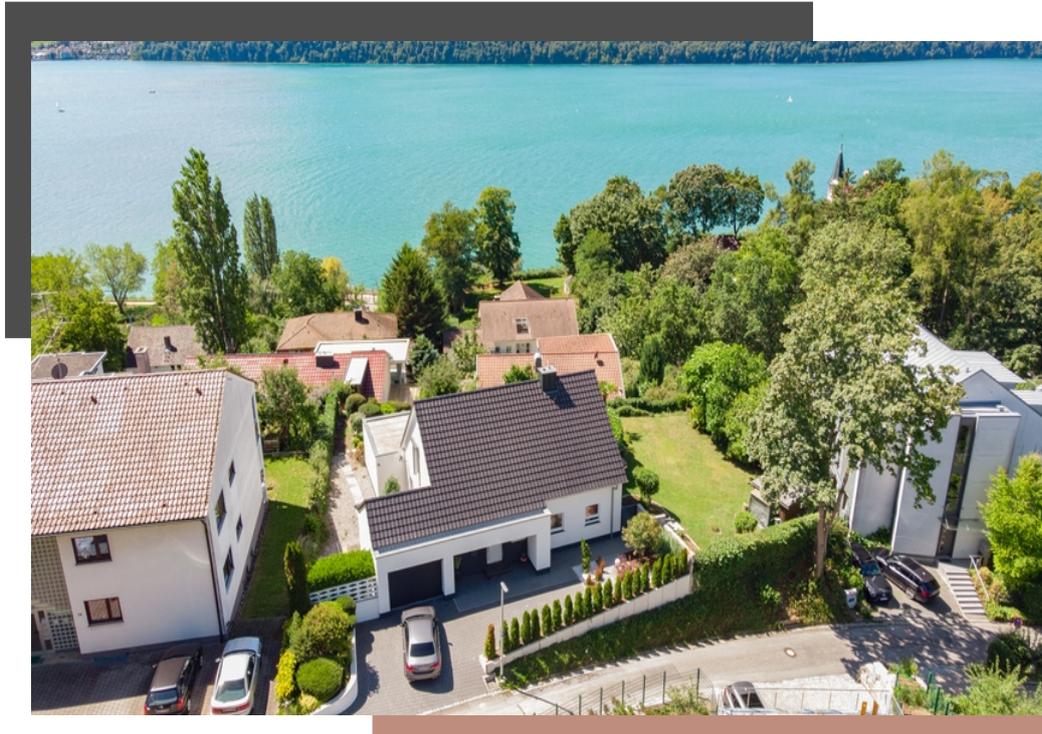


NICHT EINSEHBAR



ÜBERDACHT

Bilder Außenanlage



EINFAHR

Wie ich mir mein Leben träume? Auf das Wasser blickend. Am See, am Fluss, am Meer – irgendwo. Und ich schaue drauf. Und schaue und mache nichts. Vielleicht bringt mir jemand einen Drink vorbei, aber das muss nicht sein. Und irgendwann wird die Sonne untergehen. Und dann geh ich ins Bett. Und freue mich auf morgen, weil ich dann wieder aufs Wasser schauen kann. Und übermorgen auch. Viel mehr will ich nicht. Und wenn mich jemand fragt, was hast du am Wochenende gemacht, möchte ich sagen können: Ich hab aufs Wasser geschaut.



Bilder Außenanlage



SÜDSEITE



WEITBLICK

Bilder Luftaufnahmen



WENIGE GEHMINUTEN AN DEN BODENSEE

VOGELPERSPEKTIVE



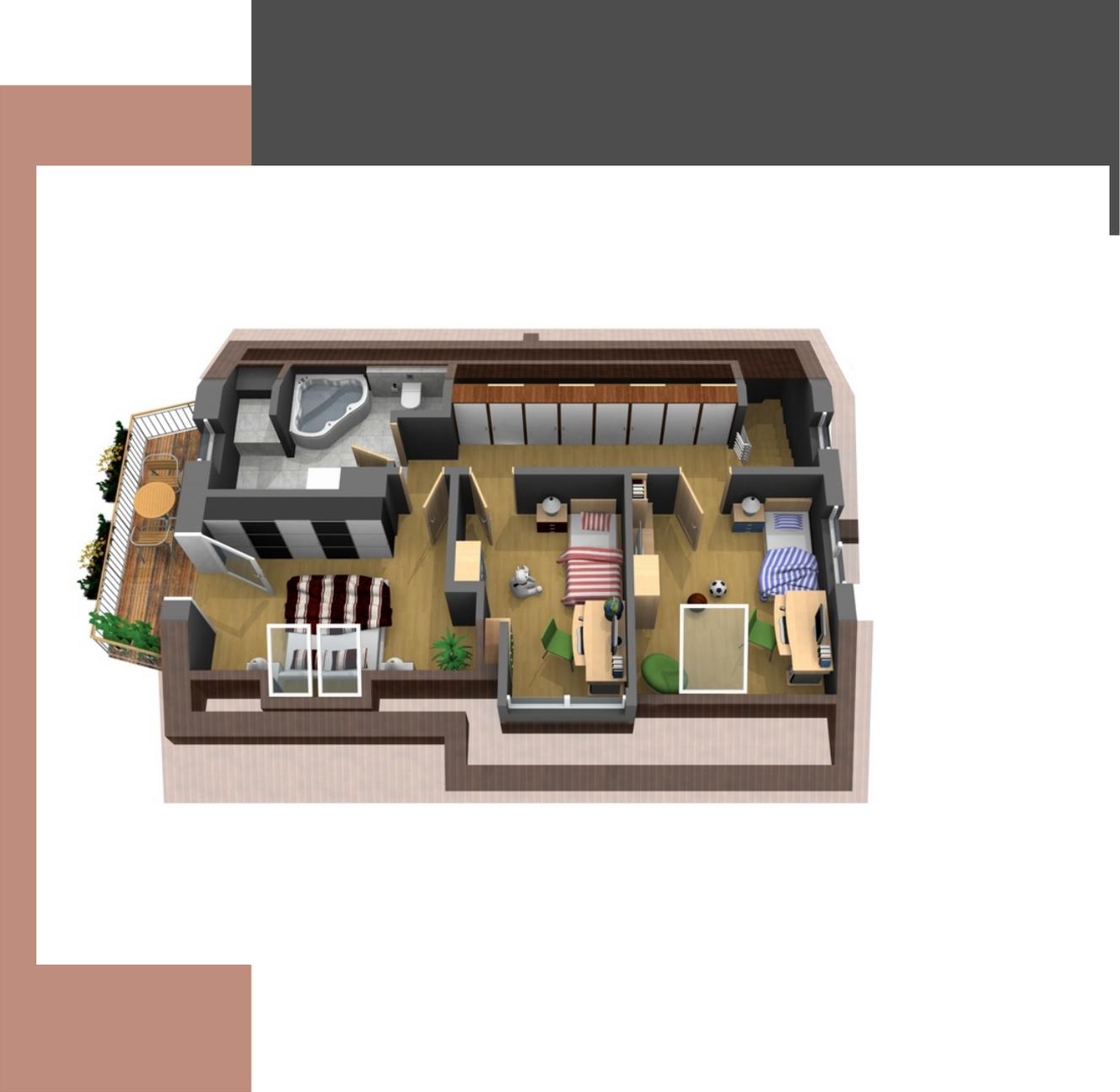
Grundriss Erdgeschoss

ERDGESCHOSS



Grundriss Dachgeschoss

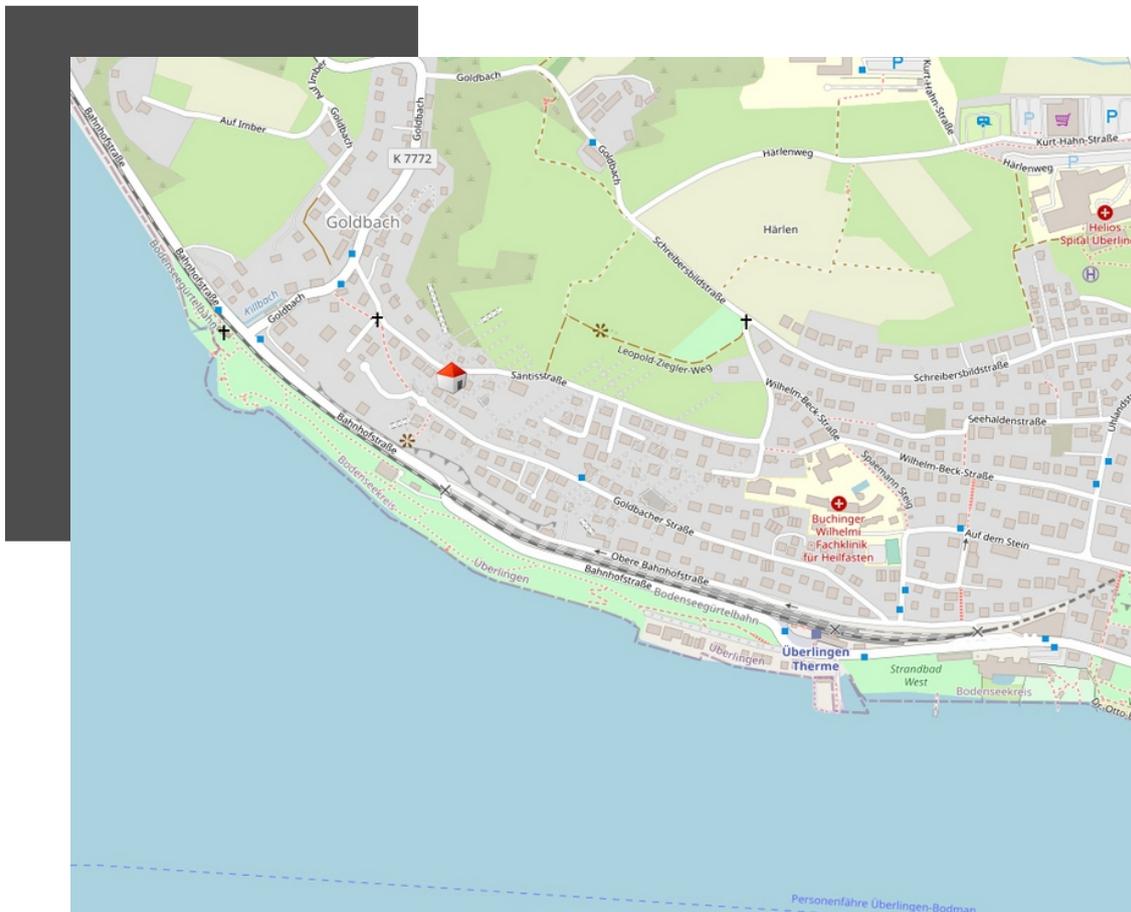
DACHGESCHOSS



Lage

Die Immobilie befindet sich in Überlingen-Goldbach am westlichen Stadtrand nahe dem Bodenseeufener. Das Haus befindet sich in einer begehrten Wohngegend, direkt am Hang mit einer herrlichen Sicht auf den Bodensee. Die Bodenseetherme und der nächste Supermarkt sind fußläufig zu erreichen. Den Bahnhof erreichen Sie in ca. 8 Fahrminuten.

ÜBERLINGEN



Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. einem beauftragten Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Schwindl Tabler Immobilien

Friedrichstr. 4 | 88045 Friedrichshafen

T 07541 30886 – 0

F 07541 30886 – 99

info@s-t.immo

www.schwindl-tabler.immobilien



SCHWINDL TABLER
IMMOBILIEN

