

Oberteuringen

## Zwei Ebenen voller Lebensqualität – naturnahes Wohnen in einer 4,5-Zimmer-Wohnung für Jung & Alt!

*Número de propiedad: 25258023*



PRECIO DE COMPRA: 459.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 108 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5

Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 25258023                     |
| Superficie habitable | ca. 108 m²                   |
| Piso                 | 2                            |
| Habitaciones         | 4.5                          |
| Dormitorios          | 3                            |
| Baños                | 1                            |
| Año de construcción  | 2007                         |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 459.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Dúplex                                                                    |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 6 m²                                                                  |
| Características                | WC para invitados, Balcón                                                 |

Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Gas natural pesado             |
| Certificado energético válido hasta | 14.07.2034                     |
| Fuente de energía                   | Gas                            |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 95.10 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2007                   |

Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## La propiedad



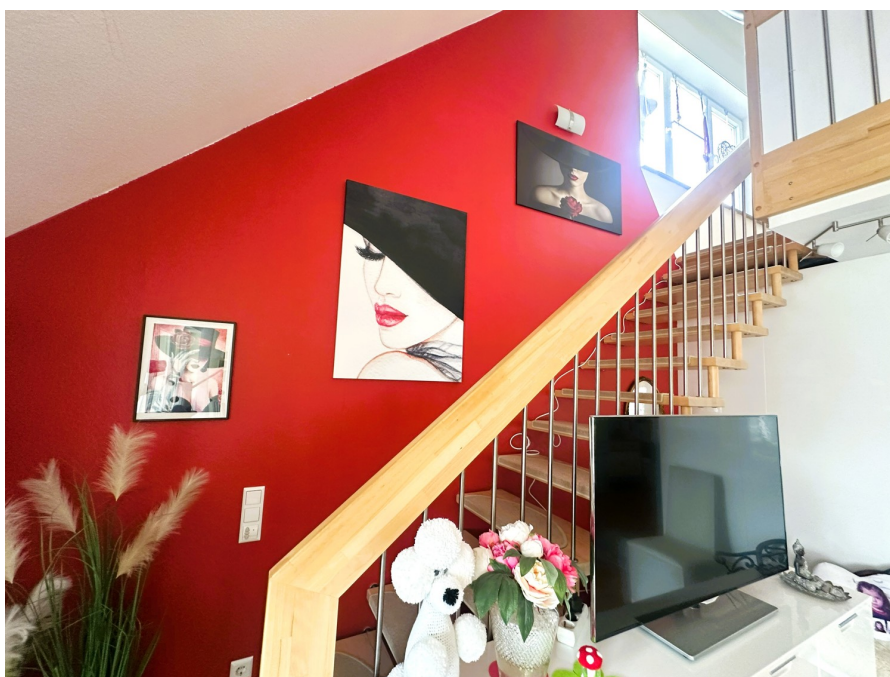
Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## La propiedad



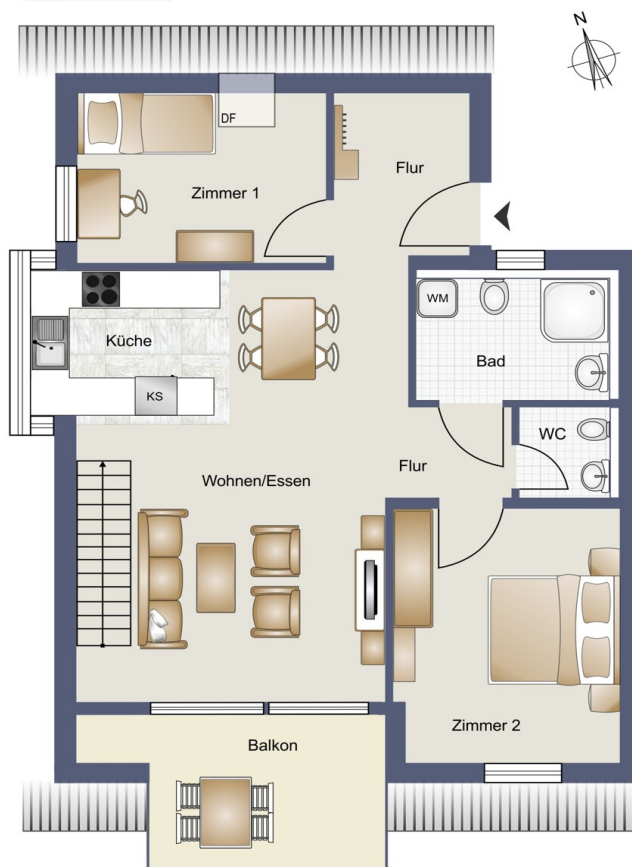
Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## La propiedad

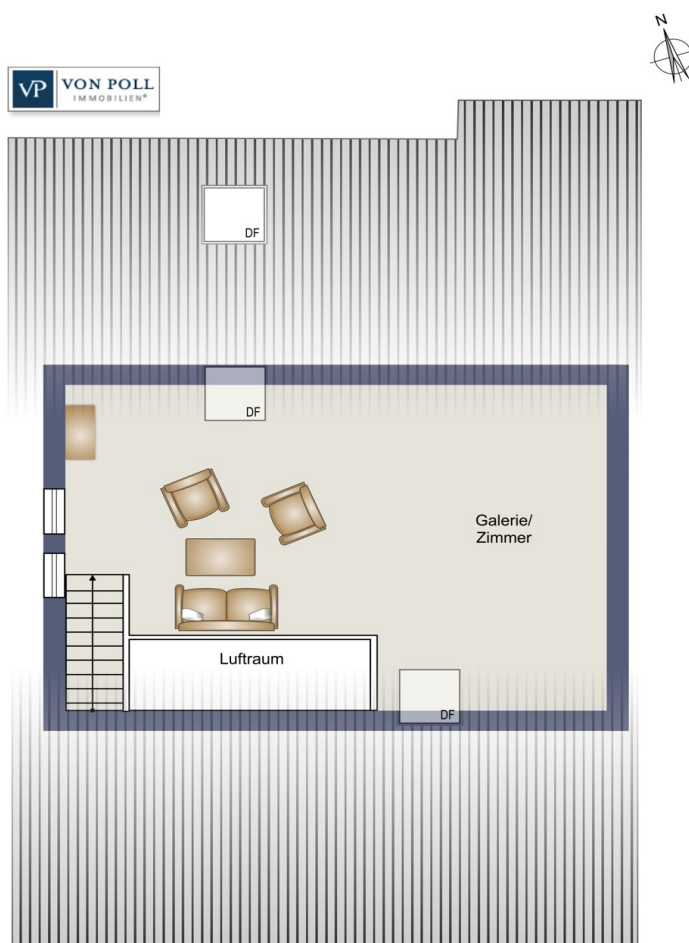


Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## Planos de planta



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## Una primera impresión

Diese großzügige 4,5 Zimmer Maisonette-Wohnung mit drei Schlafzimmern überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, eine naturnahe Lage und eine unverbaubare Weitsicht ins Grüne. Das Objekt aus dem Baujahr 2007 befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage, die sich durch ein harmonisches Miteinander und besonders angenehmes Wohnklima auszeichnet.

Schon beim Eintreten vermittelt die Wohnung ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl – unterstützt durch große Fensterflächen und den offenen Grundriss. Im unteren Wohnbereich finden sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum verglasten Balkon mit Schiebeelementen von dem aus sich ein unverbaubarer Weitblick ins Grüne genießen lässt – ideal für entspannte Stunden zu jeder Tageszeit ein Rückzugsort zum Entspannen.

Die offene und moderne Küche aus dem Jahr 2021 überzeugt mit viel Platz und lädt zu gemeinsamen Kochabenden mit Familie und Freunden ein.

In der unteren Wohnebene befinden sich zwei Schlafzimmer. Die offene Galerie im oberen Bereich bietet einen zusätzlichen Raum und kann beispielsweise als großzügiges Spielzimmer für Kinder oder als Hobbyraum und/oder Arbeitszimmer genutzt werden. Alternativ lässt sich der hintere Bereich bei Bedarf auch zu einem separaten Zimmer abtrennen.

Das im Jahr 2023 modernisierte Tageslichtbad sorgt für zusätzlichen Komfort und ein angenehmes Wohlfühlambiente. Zur Ausstattung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein separater Kellerraum, der praktischen Stauraum für Dinge des Alltags bietet.

Ein besonderes Highlight ist das generationenübergreifende Wohnkonzept „Jung & Alt“ der Stiftung Liebenau. Ein Gemeinschaftsraum mit vielfältigen Angeboten wie Yoga, oder gemütliche Kaffeerunden fördert das Miteinander und schafft ein lebendiges, soziales Umfeld für alle Altersgruppen.

Diese soziale Komponente trägt wesentlich zur hohen Lebensqualität in der Wohnanlage bei und macht das Wohnen hier besonders attraktiv für Familien, Paare und Einzelpersonen, die sich ein unterstützendes und inspirierendes Umfeld wünschen.

Altersgerechter Wohnkomfort: Dank Aufzug, einem Schlafzimmer sowie einem Badezimmer mit barrierefreier Dusche auf der unteren Ebene eignet sich die Wohnung ideal für jedes Lebensalter.

Die Lage der Wohnung verbindet die Vorteile städtischer Infrastruktur mit erholsamer Natur: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar – ebenso wie Grünflächen, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder einfach zum Abschalten einladen.

Insgesamt bietet diese Maisonette-Wohnung eine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Funktionalität und Gemeinschaft. Die hochwertige Ausstattung, die ruhige Lage mit unverbaubarer Aussicht ins Grüne und das soziale Wohnkonzept machen sie zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare und alle, die ein besonderes Wohnumfeld schätzen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt bei einer persönlichen Besichtigung vor – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## Detalles de los servicios

Weitere Highlights:

- Hochwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräten aus dem Jahr 2021
- Modernisierung des Badezimmers aus dem Jahr 2023
- Fußbodenheizung in der Küche und Badezimmer
- Verglasung Balkon mit Glasschiebeelementen und Glasdach aus dem Jahr 2014
- Abtrennung weiteres separates Zimmer in der 2. DG Ebene
- elektrisierte Rollläden
- hochwertige Parkettböden
- TG Stellplatz
- Personenaufzug vom DG bis ins UG
- Barrierefreier Zugang

**Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen**

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Oberteuringen, einer lebendigen Gemeinde im schönen Bodenseekreis. Die Lage verbindet naturnahe Idylle mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Senioren und Pendler gleichermaßen anspricht.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken: Supermärkte, Bäckereien und weitere Fachgeschäfte sind bequem erreichbar, sodass Besorgungen schnell und unkompliziert erledigt werden können. Für größere Einkaufs- oder Freizeitaktivitäten bietet die nahe Stadt Friedrichshafen zusätzliche Angebote in nur etwa 15 Autominuten Entfernung.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten kurze Wege für die Kleinen. Ebenso sind ärztliche Versorgungen – von Allgemeinmedizin bis Facharztpraxen – vor Ort oder in naher Umgebung gut zugänglich, was besonders für Senioren von Vorteil ist.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nahe Bundesstraße B31 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und den Bodensee. Pendler profitieren zudem von guten Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten komfortable Verbindungen zu regionalen Zielen.

Neben der guten Infrastruktur überzeugt die Lage durch eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die umgebende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Nah gelegene Parks und Grünflächen bieten Rückzugsorte und Erholungsräume für die ganze Familie. Kulturelle Angebote und Veranstaltungen in Oberteuringen und den umliegenden Gemeinden bereichern das Freizeitangebot zusätzlich.

Insgesamt bietet die Wohnlage eine ideale Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der Nähe zu einer gut ausgebauten Infrastruktur. Ob Familien, Senioren oder Berufstätige – hier finden Sie beste Voraussetzungen für ein komfortables und entspanntes Leben.

Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 95.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25258023 - 88094 Oberteuringen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sylvia Ruchti

---

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg

Tel.: +49 751 - 35 90 88 0

E-Mail: [ravensburg@von-poll.com](mailto:ravensburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)