



ruheoase

Idyllische Villa mit Naturweiher

Die Highlights

- Luxuriöse Villa mit 10 Zimmern, 4 Bädern und Naturteich
- Naturteich auch als Pool nutzbar
- Flächendeckende Fußbodenheizung
- Mehrere Terrassen, Wintergarten und Balkon
- Einzigartige Architektur
- Garage mit 2 Stellplätzen und ausgedehnte Einfahrt
- Perfektes Eigenheim für hohe Ansprüche
- Vielzahl an Unikaten und Naturmaterial verbaut
- Hochwertige Küche mit Miele Geräten
- Direkter Zugang in die Natur
- Lounge auf Split-Level Ebene
- Luxuriöse Bäder
- Hobbyraum & Bar im Keller
- Moderne Haustechnik und Fußbodenheizung
- Effiziente Wärmepumpe wird noch eingebaut



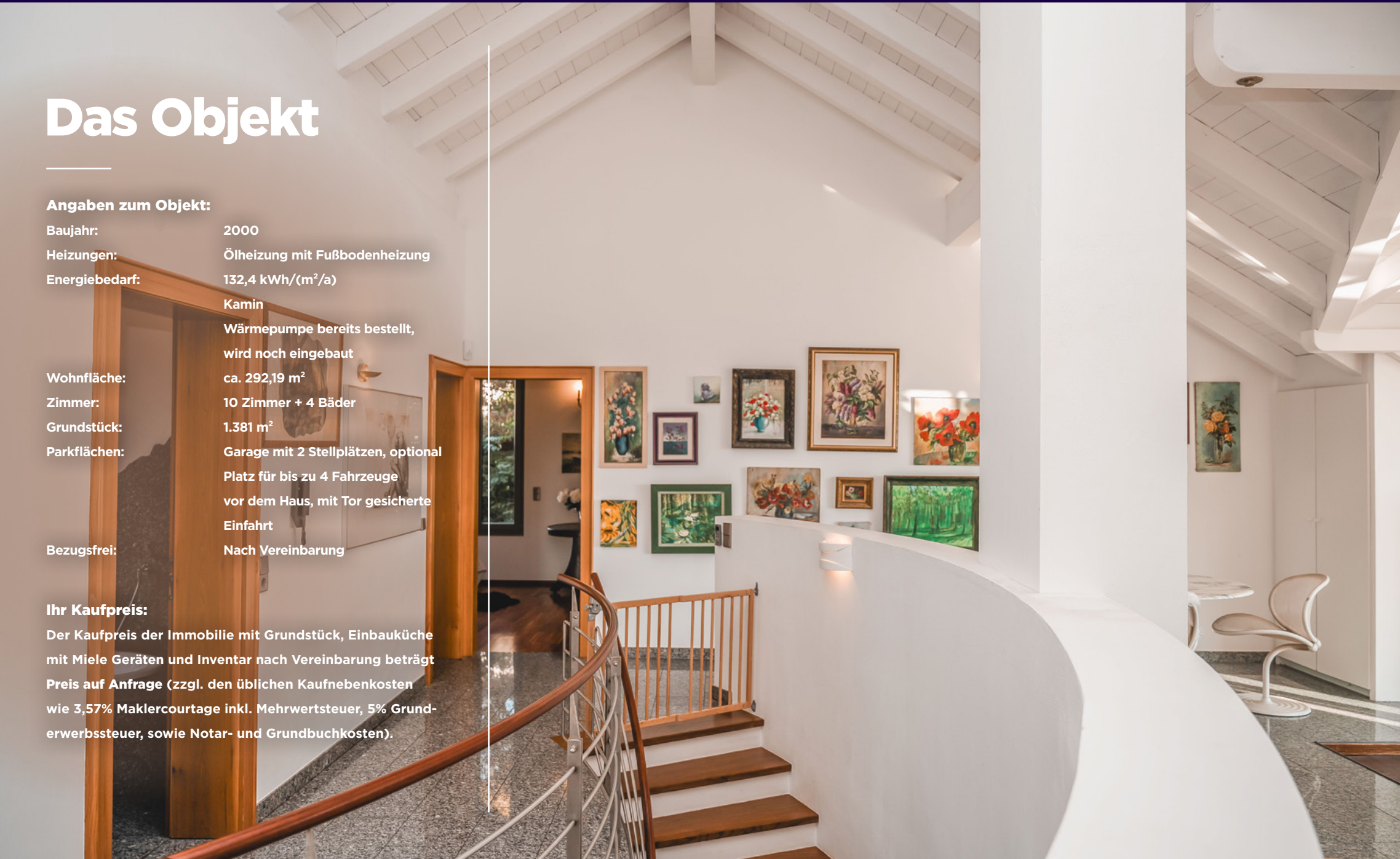
Das Objekt

Angaben zum Objekt:

Baujahr:	2000
Heizungen:	Ölheizung mit Fußbodenheizung
Energiebedarf:	132,4 kWh/(m²/a)
	Kamin
	Wärmepumpe bereits bestellt, wird noch eingebaut
Wohnfläche:	ca. 292,19 m²
Zimmer:	10 Zimmer + 4 Bäder
Grundstück:	1.381 m²
Parkflächen:	Garage mit 2 Stellplätzen, optional Platz für bis zu 4 Fahrzeuge vor dem Haus, mit Tor gesicherte Einfahrt
Bezugsfrei:	Nach Vereinbarung

Ihr Kaufpreis:

Der Kaufpreis der Immobilie mit Grundstück, Einbauküche mit Miele Geräten und Inventar nach Vereinbarung beträgt **Preis auf Anfrage** (zzgl. den üblichen Kaufnebenkosten wie 3,57% Maklercourtage inkl. Mehrwertsteuer, 5% Grunderwerbssteuer, sowie Notar- und Grundbuchkosten).



Beschreibung zur Immobilie

In naturnaher Lage bei Friedrichshafen liegt diese in luxuriöser Massivbauweise erstellte repräsentative und gehobene Villa. Dieser eindrucksvolle Rückzugsort aus dem Baujahr 2000 verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 292 m², eine weitere Nutzfläche von ca. 50 m² und ein traumhaftes Grundstück mit über 1380 m² Grundstücksfläche, aufgeteilt auf den Hauptbereich der Villa und den parkähnlichen Garten mit dem idyllischen Naturteich.

Exklusivität und Komfort sind die zentralen Themen

Große, bodentiefe 3-fach verglaste Fenster lassen an der Süd- und westseite der Villa viel Licht und Helligkeit in die großzügigen Räumlichkeiten und geben den Blick frei auf den traumhaften Garten und die angrenzende Landschaft, in welche sich der Teilort Unterlottenweiler einfügt. Der offene Flurbereich verbindet den Eingang mit dem Treppenhaus und dem Herzen des Hauses, dem Wohn-Essbereich mit der offenen Küche. Ein Highlight ist der Wintergarten, verbunden mit der Terrasse, welche den Wohn- und Essbereichen nahtlos erweitert. Abgerundet wird dieser Bereich durch die gemütliche Lounge in der abgesenkten Split-Level Ebene.

Beschreibung zur Immobilie

Im Erdgeschoss finden sich 2 weitere Räumlichkeiten, als Gästezimmer und Büro nutzbar, zudem ein großzügiges Gäste-Bad. Die luxuriöse Küche verfügt über hochwertige Miele Geräte und gibt den Blick frei auf Essbereich und Wohnzimmer.

Ein wunderschönes Detail ist, resultierend aus der einmaligen Architektur, die Auswahl an Naturmaterialien und die als Unikate erstellten, geschwungenen Türen im Erdgeschoss. Diese sind ein wahrer Blickfang!

Modern und weitläufig beginnt die Villa bereits in der, mit großflächigem Tor gesichert, Einfahrt mit direkter Zufahrt in die geräumige Garage. Im Innern des Hauses findet sich eine durchgehende Fußbodenheizung, momentan noch mit Öl befeuert. Im Preis enthalten ist aber eine bereits bestellte und sich im Einbau befindliche Wärmepumpe, sodass das Haus zukunftsstechnisch mit der bereits bestehenden PV-Anlage mit Batteriespeicher hervorragend aufgestellt ist.



Beschreibung zur Immobilie

Das Obergeschoss, die private Etage, verfügt über 3 Schlafzimmer, auch jeweils als Kinderzimmer nutzbar. Zur Westseite haben die beiden kleineren Schlafzimmer Zugang zum Balkon. Eines der Zimmer verfügt zudem über ein eigenes, integriertes En-Suite Bad. Das Haupt-Bad besticht durch einen stilvollen Waschtisch, welcher sich in die Granitelemente der Wand nahtlos integriert, sowie eine eingelassene Badewanne für entspannte Stunden. Der Master-Bedroom enthält einen separaten Ankleidebereich. Vom Wohnzimmer, in die hohe Gaube integriert, fällt der Blick auf den traumhaften Garten und den eindrucksvollen Naturteich.

Der künstliche Weiher erstreckt sich auf über 25 Meter Länge, mit maximal knapp 5 Metern Breite, auf dem spitz zulaufenden Grundstück. Er ist das absolute Highlight dieser Ruheoase und strahlt tiefe Gelassenheit und Entspannung aus. Aktuell beheimatet der Weiher einige Fische und ist sich selbst und der Natur überlassen. Auf Wunsch kann er aber auch als Schwimmteich genutzt werden und auch als Pool umfunktioniert werden.

Beschreibung zur Immobilie

Überzeugen Sie sich von dieser traumhaften Immobilie nahe dem Bodensee, perfekt für Naturliebhaber und Genießer. Wir freuen uns auf Sie!

Wir freuen uns auf Sie!

RECHTLICHES:

Das Objekt liegt im Bäumlingerweg 76, 88048 Friedrichshafen-Unterlottenweiler am Bodensee und wird durch die Von Hirsch GmbH – Immobilien am Bodensee exklusiv vermarktet und verkauft. Die Objektbeschreibung wurde mit Hilfe und nach Angaben des Eigentümers erstellt. Für eventuelle Abweichungen übernehmen wir keine Haftung. Für eine Besichtigung kontaktieren Sie uns gerne unter: hirsch@vonhirschimmobilien.de

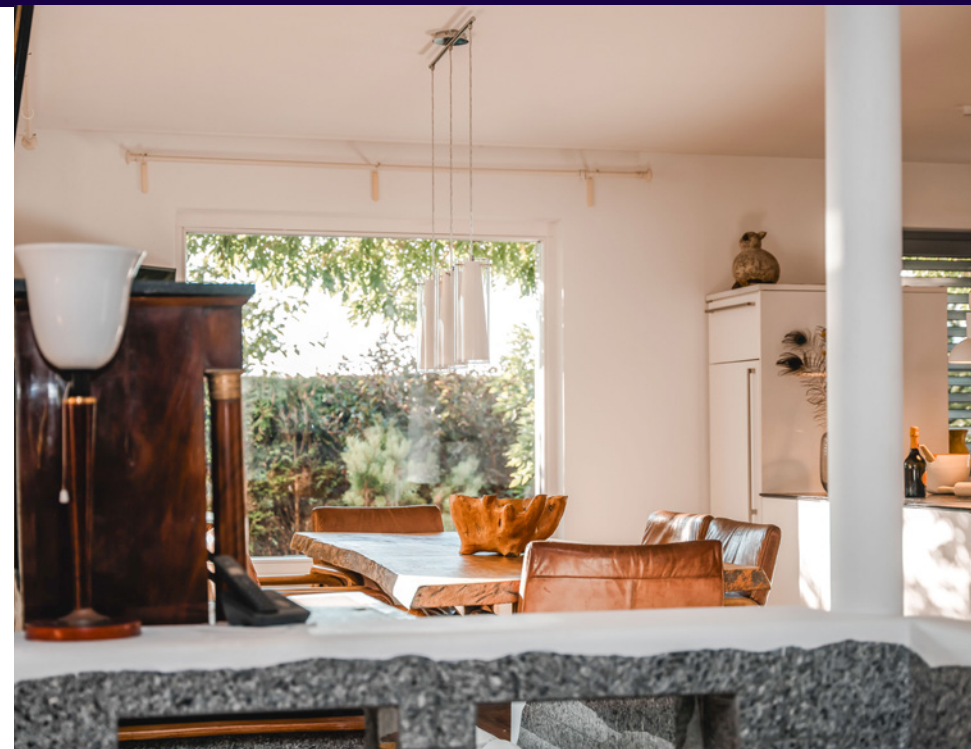




Impressionen & Details

Die Villa, von außen eindrucksvoll und doch dezent, offenbart sich als offene und moderne Residenz. Individuell geplant ist diese Villa das perfekte Zuhause für anspruchsvolle Genießer. Die Möglichkeiten in diesem Haus sind nahezu unbegrenzt und laden ein sich noch weiter zu entfalten. Die Oase und all ihre Vorzüge schaffen für Sie den Rückzugsort, den Sie nie wieder verlassen wollen.



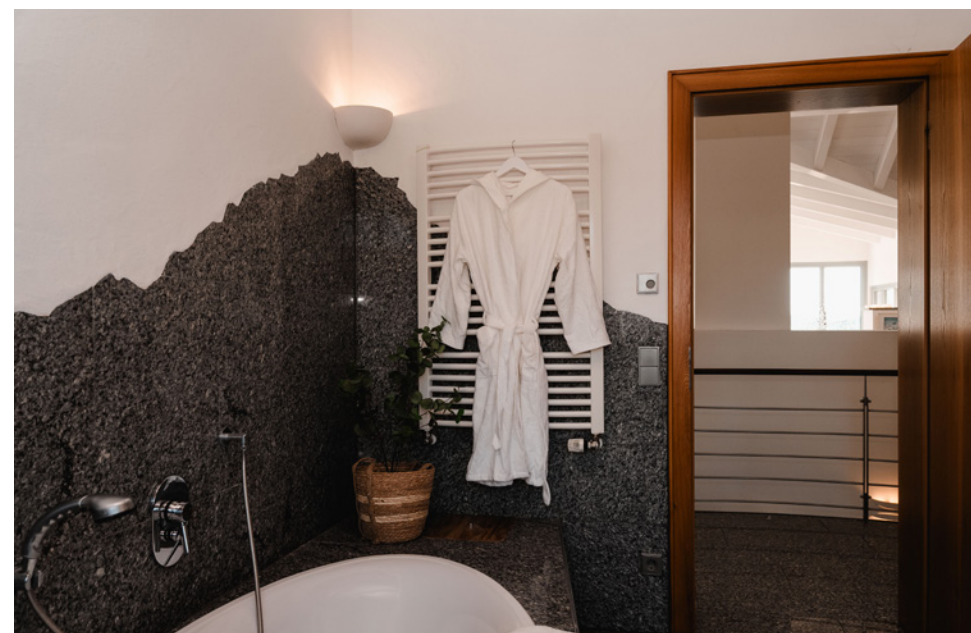


+
GROSSE
KÜCHEN-INSEL



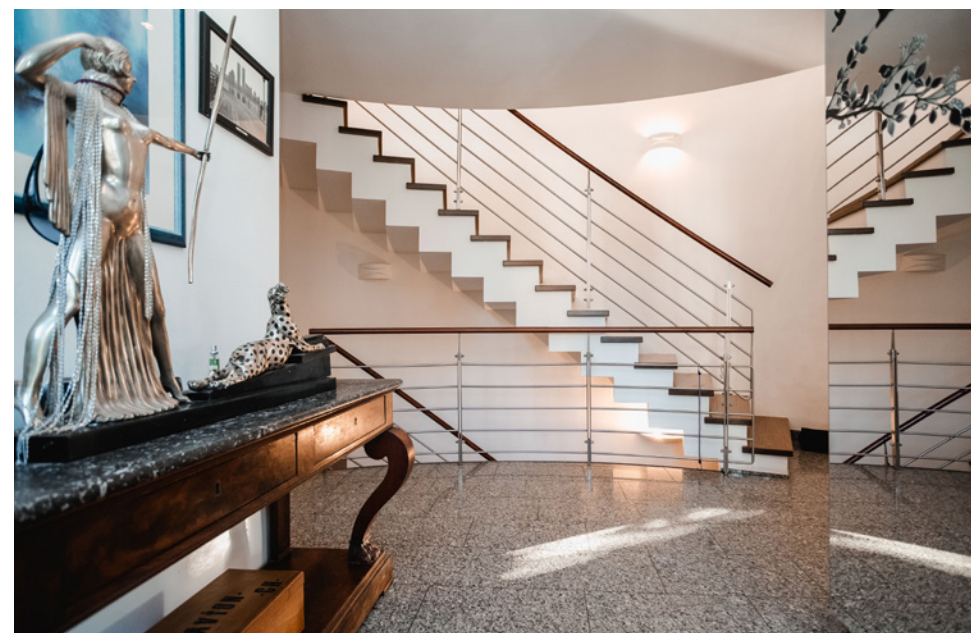


+
EXKLUSIVER
BADESPASS





VIELE GROSSE
ZIMMER





MIT SCHÖNEM
TEICHPLATZ



Raumaufteilung Erdgeschoss

- ① Eingang
- ② Flur
- ③ Gäste-Bad
- ④ Gästezimmer
- ⑤ Büro
- ⑥ Wohn- Essbereich mit offener Küche
- ⑦ Split-Level Lounge
- ⑧ Treppenhaus
- ⑨ Wintergarten
- ⑩ Terrasse
- ⑪ Garage



[VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>](#)

Raumaufteilung Obergeschoss

- ① Wohnzimmer
- ② Schlafzimmer
- ③ Ankleide
- ④ Kinderzimmer 1
- ⑤ Schlafzimmer 2 mit En-Suite Badezimmer
- ⑥ Hauptbadezimmer
- ⑦ WC
- ⑧ Balkon



[VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>](#)

Raumaufteilung Untergeschoss

- ① Treppenhaus & Flur
- ② Hobbyraum
- ③ Kellerraum 1
- ④ Kellerraum 2
- ⑤ Heizungsraum
- ⑥ Hauswirtschaftsraum
- ⑦ Badezimmer
- ⑧ Bar



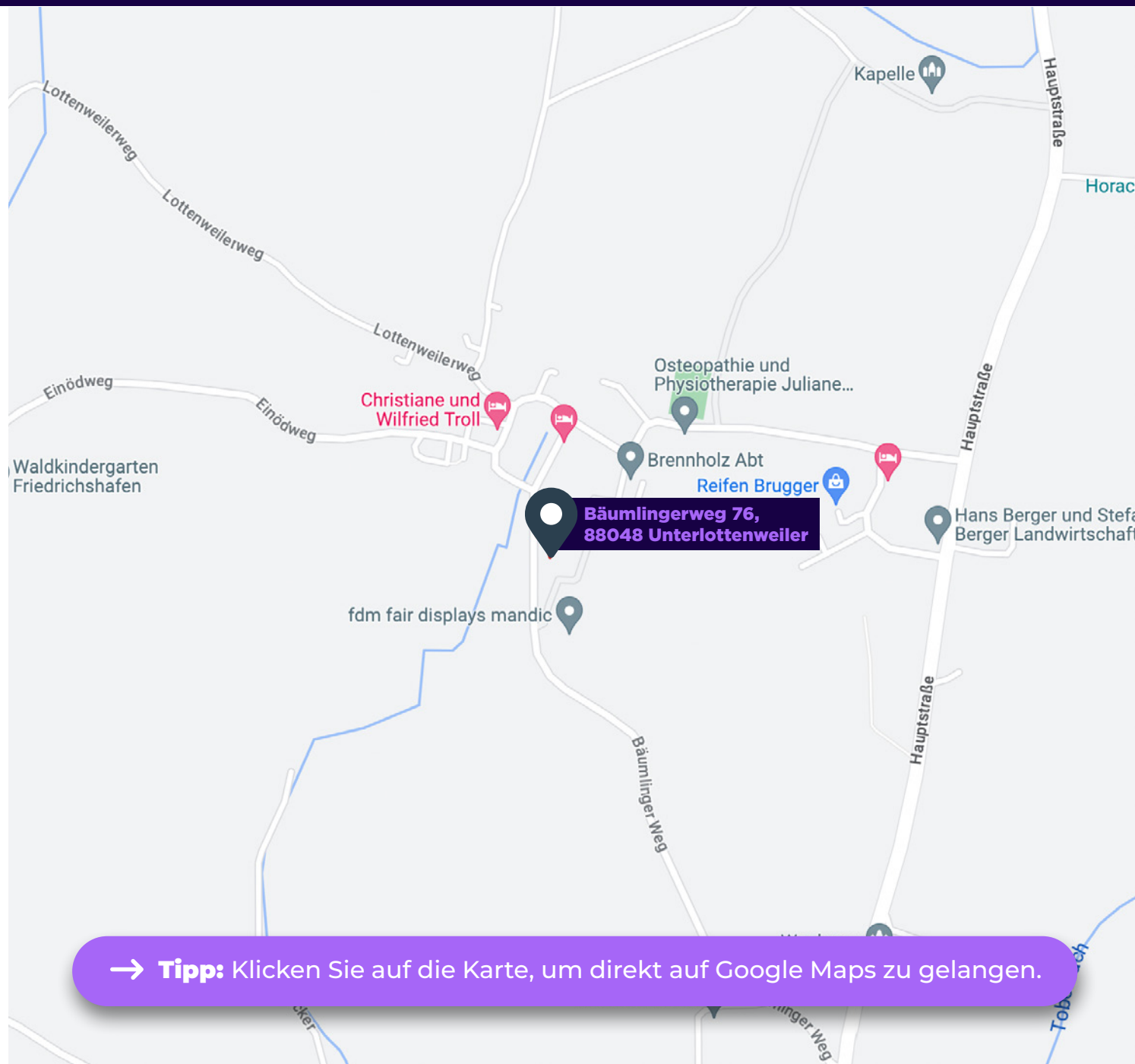
[VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>](#)

Lage & Infrastruktur

Unterlottenweiler, in der Nähe von Friedrichshafen am Bodensee, bietet Ihnen eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und städtischem Komfort. Dieses bezaubernde Dorf ist von einer atemberaubenden Landschaft geprägt und besticht durch seinen entschleunigenden Charme sowie eine ruhige Lebensqualität. Ihre zukünftige Immobilie in Unterlottenweiler ist eine exklusive Gelegenheit, in einer der begehrtesten Regionen am Bodensee zu leben.

Die Nähe zu Friedrichshafen gewährleistet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung. Gleichzeitig können Sie die Freuden des Bodensees in vollen Zügen genießen - sei es bei gemütlichen Spaziergängen entlang des Ufers, auf dem Wasser bei Wassersportaktivitäten oder auf den zahlreichen Radwegen in der Umgebung.

Zusätzlich profitieren Sie von der hervorragenden Verkehrsanbindung, denn der internationale Flughafen Friedrichshafen ist in kürzester Zeit erreichbar. Außerdem befinden Sie sich in unmittelbarer Nähe zur österreichischen Grenze, was Ihnen die Möglichkeit bietet, die Schönheit Österreichs und seiner Alpenlandschaft bequem zu erkunden. Unterlottenweiler bietet Ihnen somit die perfekte Balance zwischen Ruhe und urbanem Lebensstil sowie eine ausgezeichnete Erreichbarkeit internationaler Destinationen.



→ **Tipp:** Klicken Sie auf die Karte, um direkt auf Google Maps zu gelangen.

Kontaktieren Sie uns

Von Hirsch GmbH

Immobilien am Bodensee

Feldstr. 13A,

DE - 78345 Moos (Kreis Konstanz)

Ansprechpartner: Sebastian Hirsch

Mobil: +49 (0)151 59 44 70 20 (Mobil)

Telefon: +49 (0)7732 9436873 (Office)

hirsch@vonhirschimmobilien.de

www.immobilienambodensee.de



VON HIRSCH
IMMOBILIEN AM BODENSEE





ruheoase

Idyllische Villa mit Naturweiher