



Rarität in Premiumlage – charmante Villa mit unverbaubarer Seesicht

Meersburg / Baden • Bodensee (D)

Wohnfläche	ca. 382 m ²
Grundstücksfläche	ca. 1.612 m ²
Kaufpreis	2.950.000 €



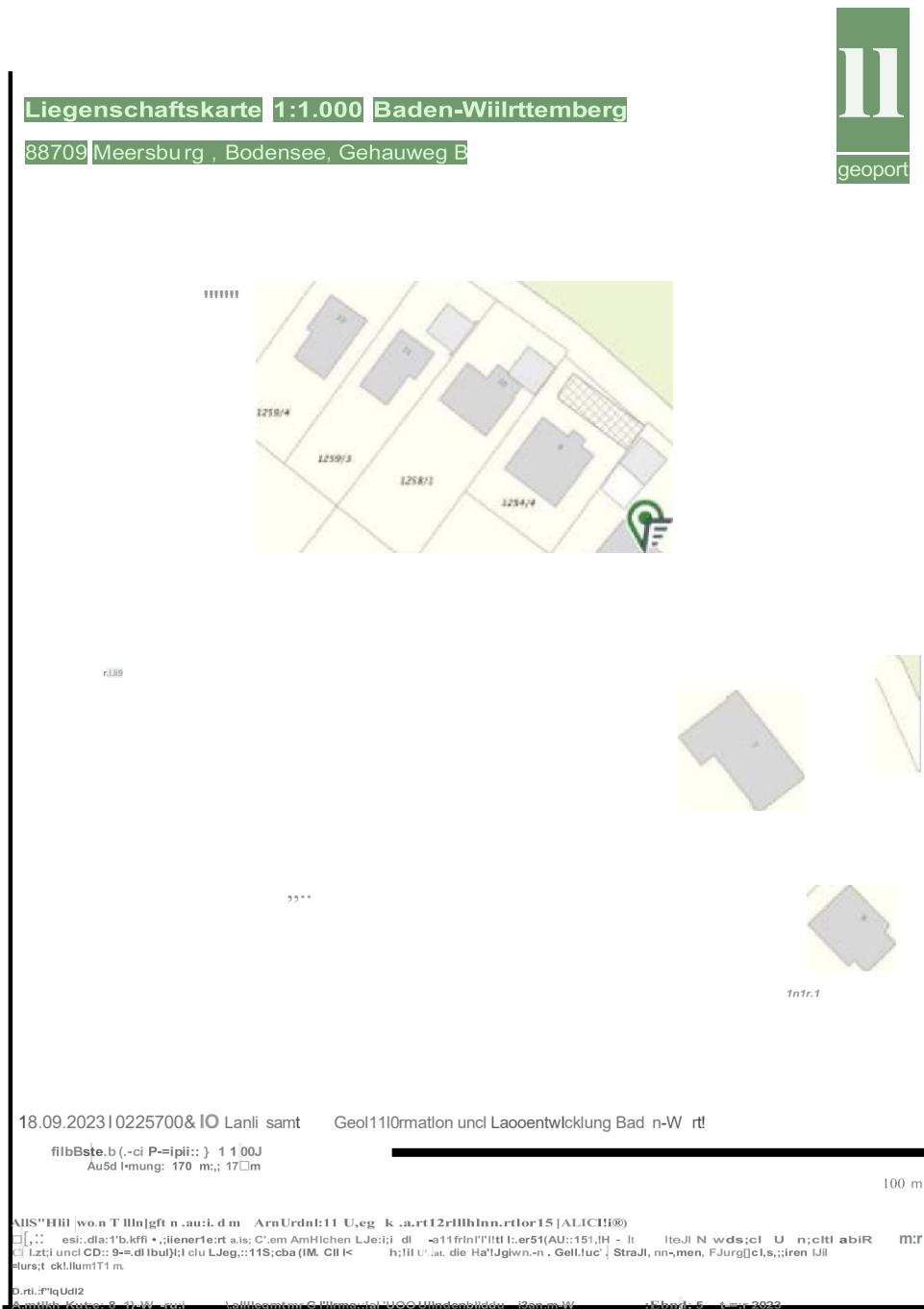
Eckdaten:

Lage	Gehauweg 8		
Ort	88709 Meersburg / Baden	Grundstücksfläche	1.612 m ²
Wohnfläche	ca. 382 m ²	Kernsanierung	2010-2012
Zimmeranzahl	8,5	Baujahr	1933
Badezimmer	2	Gartenterrasse	
Balkone	3	Carport /Stellplätze	1/5

Heizung / 61-ZH **74,4 kWh (m²a) VA-Endenergiebedarf**

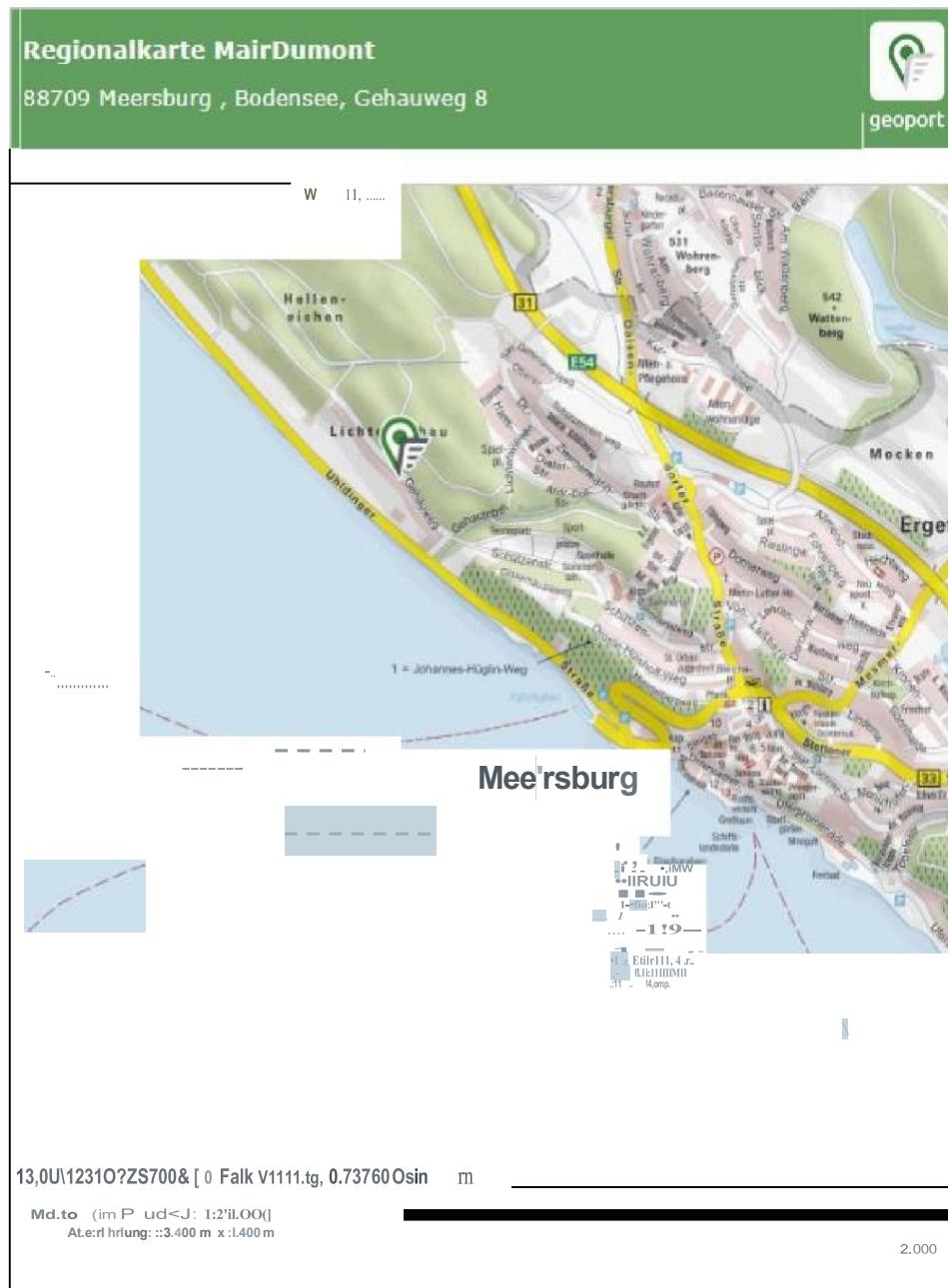
Bezug	nach Vereinbarung	Vermietet	Nein
Kaufpreis	2.950.000 €		

Lage:

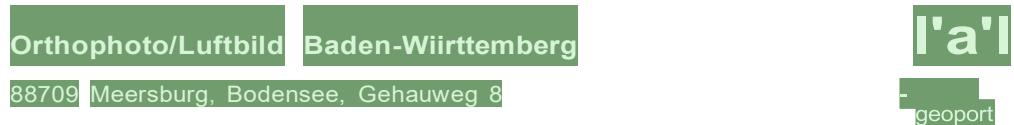


Die stilvolle Villa aus den 1930er Jahren besticht nicht nur durch ihre außergewöhnliche Aussichtslage auf einer Anhöhe oberhalb des Bodenseeufers, sondern auch durch ihren besonders ruhigen Standort in einer reinen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr.
Der Panoramablick über den Bodensee ist atemberaubend!
Die Verbindung nach Konstanz und auch in die Schweiz ist durch die nahe gelegene Fähre völlig unkompliziert möglich.

Regionalkarte:



Luftaufnahme:



18.09.2023 | 02257008 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

OrtlophilitoJLLJlbld fn A;a-blz
OrtlophilitoJLLJlbld fn A;a-blz
Glealnformation Urblt:5n::: dd'ibng IB:aleon-W11rtt b!!ll. □M On:tcp.hato,l:::l"! F21 r.n -=in ALH!!igj Ven till: tU:zoom. Cillf Lukt:::ikl rieg!In
Mch eru:::ffir t' ill C!!lli:lmgb: lza:nd l.a:en- YDter:rnOl::l"Q k(lr Jnd w:rc;ri Im ::;tat, ::;LOD t;t; l=:::lDO e:ld::n.

Datt:mq11ell:::
L..:lml:::lin.111 raf G::lPm:am:10x11111|00 L..:lcl:::n.twlclduno B-ldert1-W!Jrl:tembr-41:tzind ..akJ:::R!!!li4 ! lm:: tt (i: fl:og.al 8effli:!!11111|:SC.lt

Objektbeschreibung:

Diese einzigartige Villa im 1930-er Jahre Stil, in unverbaubarer Höhenlage über den Weinbergen von Meersburg, mit wunderbarem Blick auf Bodensee und Alpenpanorama, wurde in den Jahren 2010 - 2012 aufwendig kernsaniert und seither immer optimal instand gehalten und liebevoll gepflegt.



Das herrlich eingewachsene Grundstück hat mit seinen über 1600m² eine imposante Größe. Bereits die Vorbesitzer beauftragten einen Gartenarchitekten, der diese romantischen Gartenanlage plante und aufwendig und parkähnlich anlegen ließ. Das Pflanzkonzept beinhaltete von Beginn an auch schattenspendende Bäume, die heute ein angenehm mediterranes Kleinklima in der Gartenanlage bewirken und an alte, vergleichbar gestaltete Gärten am Gardasee erinnert. Unter der Bepflanzung mit Gehölzen und Stauden befinden sich einige Raritäten, die einen geschmackvollen und naturnahen Rahmen in der Gartengestaltung bilden. Jedes Frühjahr erscheinen - vom milden Klima am Bodensee begünstigt - zeitig tausende von Frühblühern in der Wiesenfläche und bieten den ersten umherfliegenden Insekten Nektar und Nahrung. Ein herrlicher Anblick! Ergänzt wir die Gartenanlage von romantisch anmutenden Elementen wie einem kleinen Biotopeich und einem auch von den vielen Singvögeln geliebten Brunnen, der ihnen bei sommerlichen Temperaturen ihr tägliches Bad und Erfrischung ermöglicht.



Durch ein verstecktes Gartentor haben Sie Zugang zu einem darunter liegenden Weinberg. Nach einem kurzen Spaziergang gelangen sie durch diesen direkt ans Ufer des Bodensees.





An die andere Seite des Grundstücks grenzt ein großes Waldgebiet an, so dass Sie direkt vom Haus zu ausgedehnten Wanderungen in die Natur aufbrechen können.



Bereits beim Betreten des Grundstücks werden Sie die besondere Atmosphäre des Grundstücks und dessen angenehmes Kleinklima wahrnehmen. Alles wirkt angenehm entspannend.

In einem heimeligen Winkel im Vorgarten befindet sich diskret unter einem Baum platziert ein imposanter Ganesha. Im Hinduismus symbolisiert er Glück, Weisheit und Neuanfang.



In den Jahren 2010 bis 2012 wurde die Villa vom jetzigen Eigentümer aufwändig und hochwertig kernsaniert. Dabei wurden unter anderem die gesamten Leitungssysteme und die Heizungsanlage erneuert, sowie Maßnahmen zur Wärmedämmung durchgeführt. Das Dach wurde komplett erneuert und 3-fach isoliert.



Durch wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung besticht das Objekt heute durch seine großzügigen Räumlichkeiten. Die Ergänzung mit modernen Innenausbauten verleiht dem Objekt einen sehr ansprechenden Charakter.

Die Villa bietet Ihnen drei großzügige, voll ausgebauten Etagen: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Vom EG und OG haben Sie Zugang zu großen Terrassenflächen, von denen aus Sie den atemberaubenden Blick über den Bodensee genießen können.

Dazu ist das Gebäude voll unterkellert. Durch die Hanglage hat das Kellergeschoss zur Südseite ebenfalls Fensterflächen und Zugang zu einer weiteren überdachten Terrasse. Auch das Kellergeschoss ist komplett mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Im Erdgeschoss befinden sich eine angenehm große Diele und ein Gäste-WC sowie Richtung See ausgerichtete, lichtdurchflutete Räumlichkeiten bestehend aus einem großzügigen Wohn-Essbereich mit Holzofen und einer großzügigen, modern ausgestatteten Küche.





Die stilvolle, über insgesamt acht Monate in Handarbeit liebevoll restaurierte Holztreppe verbindet das Erdgeschoss mit den oberen zwei Geschossen.



Im ersten OG befinden sich drei große Wohn-/Schlafräume mit Seeblick und Terrassenzugang, sowie ein großes Badezimmer ebenfalls mit Fußbodenheizung, freistehender Badewanne und Dusche.





Im 2.OG befinden sich zwei weitere Wohn-/Schlafräume und ein weiteres Duschbad. Der gesamte Wohnbereich ist mit dem originalen restaurierten Parkettboden ausgestattet.

Für ihre Fahrzeuge befindet sich ein Carport mit zwei Stellplätzen innerhalb des voll eingezäunten Grundstücks, sowie drei weitere Stellplätze, wovon sich zwei oberhalb des Hauses direkt an der ruhigen Anliegerstraße befinden. Neben dem Carport befindet sich noch ein Nebengebäude, das Ihnen als zusätzlicher großer Abstellraum dienen möchte.

Besonderen Wert legte der aktuelle Eigentümer dabei auf die Erhaltung charakteristischer Stilelemente der Villa. Viele Elemente und Details wurden daher fachmännisch, aufwändig und in liebevoller Handarbeit restauriert.

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um ein wirklich seltenes Objekt von besonderer Atmosphäre, zu der wir Ihnen gerne jederzeit weitere Informationen zur Verfügung stellen.

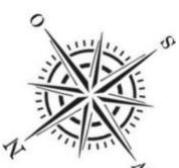
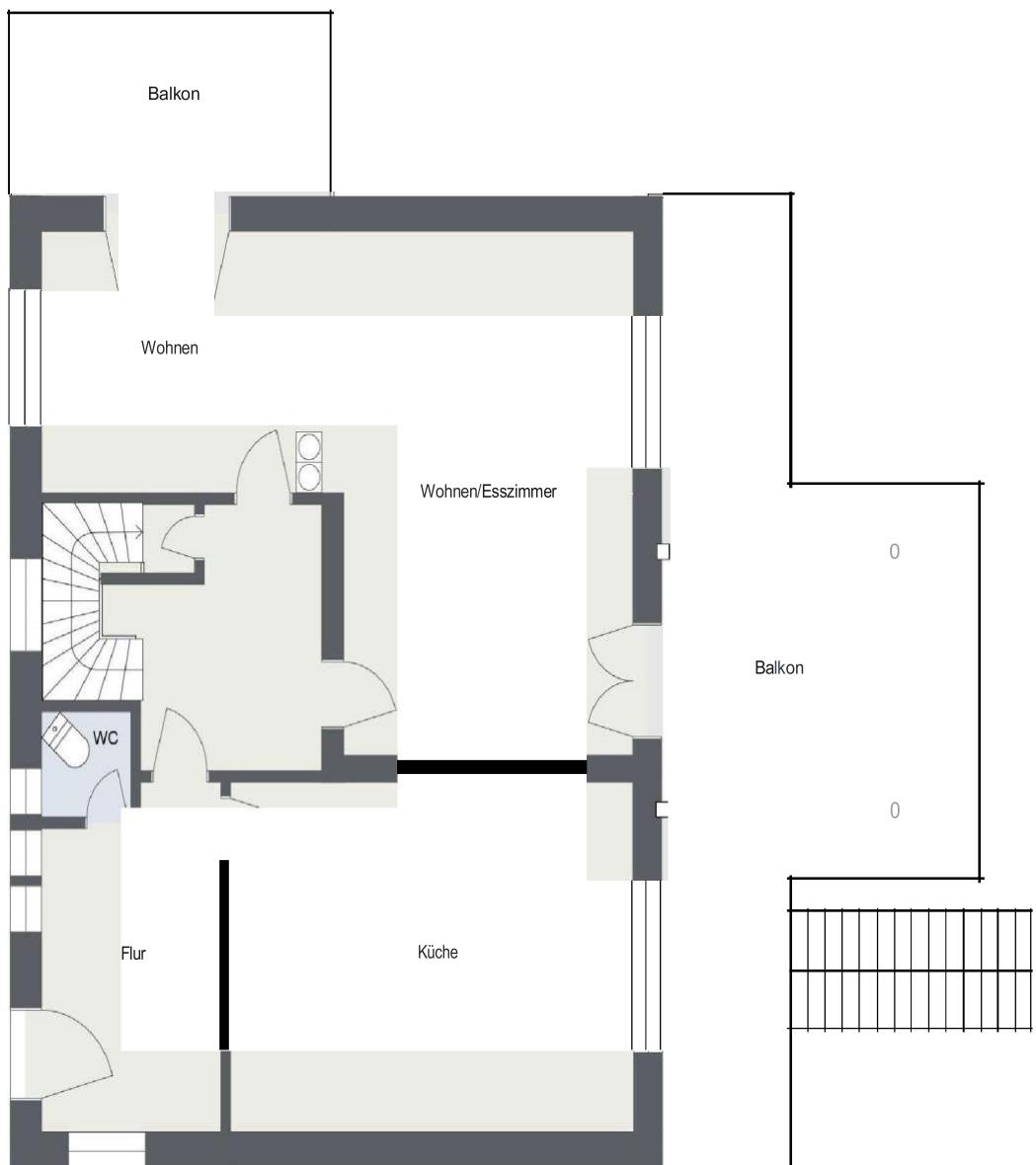
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Grundriss: Untergeschoß



Der Grundriss ist eventuell nicht maßstabsgerecht.

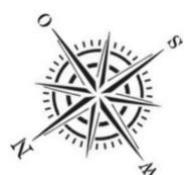
Grundriss: Erdgeschoß



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen

[Hier eingeben]

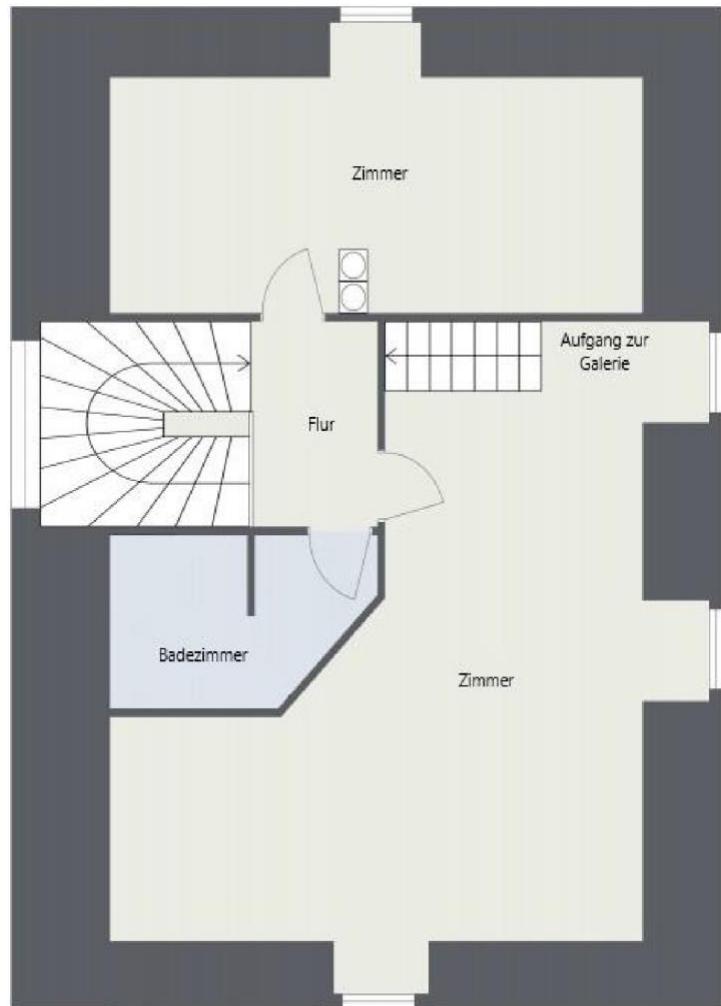
Grundriss: Obergeschoss



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

[Hier eingeben]

Grundriss: Dachgeschoss mit Galerie



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.

Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen

[Hier eingeben]