



THE STATEMENT

EINZIGARTIGE VILLA MIT SEEBLICK

Die Highlights

- Luxuriöse Villa mit 9,5 Zimmern, 4 Bädern und viel Wellness
- Fitnessraum und integrierte Doppelgarage
- Privates Hallenbad mit Whirlpool und Sauna
- Spektakulärer Garten mit natürlichem Bachlauf
- Hängebrücke im Garten
- Großer Vorratsraum und geräumige Hauswirtschaftsräume
- Lounge, mehrere Terrassen, Balkone & Dachterrasse mit Seeblick
- Haus-im-Haus Charakter durch aufgeteiltes Dachgeschoss
- Dachterrasse mit unverbaubarem Seeblick
- Kaminzimmer und Heimkino
- Hochwertige ARC LINEA Küche mit Gaggenau Geräten
- Kunstwerke und stilvolle Architektur
- Smart-Home Steuerung
- Traumhafter Kronleuchter über dem Esszimmer
- Einmaliges Bauwerk mit höchstem Anspruch
- Nachtluftsteuerung & selbstständige Kippfenster



Objektangaben

Baujahr:	2006
Garten Gestaltung & Erweiterung:	2008 / 2013
Heizungen:	2 Gas-Zentralheizungen
Wohnfläche mit Hallenbad:	ca. 573,02 m ²
Wohnfläche ohne Hallenbad / UG:	ca. 438,58 m ²
Zimmer:	9,5 Zimmer + 4 Bäder
Wellness:	Hallenbad, Whirlpool, Regendusche, Sauna, Außenliegebereich
Grundstück:	ca. 1.767 m ²
Parkflächen:	1 Doppelgarage, 1 überdachter Stellplatz, Stellplätze im Freien
Bezugsfrei:	frei nach Vereinbarung
Kaufpreis:	Den Kaufpreis der Immobilie mit Grundstücken, Einbauküche, etwaigem Inventar und Kunstgegenständen nach Vereinbarung teilen wir Ihnen gern auf Anfrage mit (zzgl. den üblichen Kaufnebenkosten wie 3,57% Maklercourtage inkl. Mehrwertsteuer, 5% Grunderwerbssteuer, sowie Notar- und Grundbuchkosten).

Objekt- beschreibung

In bevorzugter und ruhiger Lage am Hang von Sipplingen liegt diese in diskreter Massivbauweise erstellte luxuriöse Unternehmervilla. Die 2006 erbaute Villa mit dem zeitgleich errichteten Hallenbad verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 573,02 m², einer weiteren Nutzfläche von ca. 78 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1.767 m² mit traumhaften Hängen und einem natürlichen Bachlauf.

Exklusivität und Komfort sind die zentralen Themen

Große, raumhohe 3-fach verglaste Fenster erlauben an der Südseite der Villa erste Blicke in den liebevoll angelegten Garten und auf den Bodensee. Der geräumige Flurbereich mündet in den offenen Wohnbereich. Hier erstrecken sich das elegant verdeckte Esszimmer mit Zugang zur offenen Küche und das in „Split-Level“ Bauweise angrenzende Wohnzimmer. Von hier, vorbei am elegant-weißen offenem Kamin, gelangen Sie ins private Heimkino mit integrierter Bar. Ein Highlight sind die beiden Galerien zu dem oberen Stockwerk, zusammen mit der eindrucksvollen Beleuchtung „Crystal Rain“, eine Sonderanfertigung der Design-Ikone anthologie-Quartett über dem Essbereich. Das Erdgeschoss wurde vollflächig mit Grauwacke Natursteinfliesen verlegt und bietet über die Nebenküche Zugang zur Doppelgarage. Der direkte, südliche Gartenbereich ist ergänzt mit einer überdachten Terrasse und einladenden Olivenbäumen. Eine mediterrane Lounge und ein verglastes Gerätehaus runden den Ersteindruck dieses spektakulären Gartens ab.



Objekt- beschreibung

Der Garten ist in seiner Form unvergleichbar und wurde für die Gestaltung bereits in Fachzeitschriften abgelichtet. Wege bestehend aus über 30 Tonnen Maggia Granit führen im Garten über Serpentina am Hang hinab und hinauf. Eine eigene, 14 Meter lange, Hängebrücke überquert romantisch den natürlichen Bachlauf und führt zu einem Holzhaus mit Freisitz. Von hier lässt sich der Blick wunderbar über die natürliche und wilde Vegetation des Gartens schweifen und Baumwerke wie die knorrige Kopfweide an der Brücke. Abgerundet wird der Garten durch eine Vielzahl an mediterranen und lokalen Stauden und Sträuchern und dem historischen Brunnenplatz.

Den Hauptwohnbereich, die privaten Gemächer, finden sich im Obergeschoss und Dachgeschoss. Jedes Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer und teilweise sogar eigene Küchenzeilen. Im Obergeschoss fügt sich eine kleine Bibliothek und das angrenzende Büro in die Galerie ein. Das Hauptschlafzimmer bietet einen spektakulären Blick auf den See, direkt beim Aufstehen, dank der raumhohen trigonalen Glasfront. Vom angrenzenden En-Suite Badezimmer, geschmückt mit türkisenem Mosaik, mit bodentiefer Dusche und der eingelassenen Badewanne erreichen Sie die großzügige Dachterrasse. Die Dachterrasse bildet das Bindeglied hin zum weiteren Kinderzimmer, ebenfalls mit eigenem Badezimmer und raumhoher Decke bis in den Spitz.



Objekt- beschreibung

Auf der Terrasse finden Sie elegante Liegemöglichkeiten, stilvolles Beleuchtungsarrangement und mediterrane Bepflanzung, welche den Blick auf den Bodensee stimmungsvoll abrunden. Durch das gesamte Haus führen Lichtachsen, architektonische Details, beginnend mit den Oberlichtern auf der Terrasse, welche über in den Boden eingelassene Verglasungen das Tageslicht bis ins Untergeschoss hinab verteilen. Die Rückzugsorte rund ums Haus und die Balkone bieten eine seltene Eigenschaft. Sie sind von allen Seiten nahezu nicht einsehbar und ermöglichen absolute Privatsphäre. In der Natur des Gartens erwartet Sie absolute Ruhe und ein Idyll der Erholung.

Die Küche stammt von dem bekannten italienischen Ausstatter Arc Linea und ist in einer „professional“ Edelstahl Optik gehalten und wirkt daher wie aus einem Guss. Die Fronten sind in leichtem Kontrast zu der matten Edelstahl Kücheninsel matt weiß und beherbergen die hochwertigen Gaggenau Geräte. Zur Unterstützung findet sich angrenzend eine Nebenküche mit weiterer Spülmaschine und separatem Weinkühler. Von hier aus gelangen Sie direkt in die großzügige Doppelgarage, sodass auch die Transportwege retour von Einkäufen sehr kurz sind. Die Garage bietet Platz für 2 Fahrzeuge, sowie diverse Zweiräder. Weitere Parkmöglichkeiten finden sich vor dem Haus.

Objekt- beschreibung

Die Villa verfügt aus dem originalen Baujahr über eine Smart-Home Zentralsteuerung für die Beleuchtung und die Jalousien, eine Alarmanlage, sowie ein hauseigenes Soundsystem, auch im Garten, welches an einen Musikserver gekoppelt werden kann.

Hochmoderne Technik & Klimaautomatik

Ein eigens entwickeltes System unterstützt die Heiz- und Kühltechnik des Hauses. Das Haus steuert sich ganzjährig selbst und regelt die perfekte Temperatur und Belüftung dauerhaft, um absoluten Komfort zu genießen. Hinter dem privaten Hallenbad findet sich ein Klimagerät, welches durch die Fußbodenheizungskanäle im Sommer kaltes Wasser leiten kann und zusammen mit der Betonkernaktivierung das Haus so zusätzlich kühlt. Daneben agiert autark eine Nachtluftsteuerung, welches die Fenster selbstständig kippen und schließen kann. Die Sicherheit des Hauses ist hierbei keinesfalls beeinträchtigt. Damit wird ganzjährig ein perfektes Raumklima, eine angenehme Temperatur und Luftfeuchtigkeit im Haus gewährleistet. Hierzu wurde aufwändig ein individuell an die Lage der Villa angepasstes Klimagutachten erstellt, auf dessen Erkenntnisgrundlage das System programmiert wurde.

Objekt- beschreibung

Wasser und Erholung

In puncto Wellness steht die Unternehmervilla einer Therme in nichts nach. Neben der finnischen 90° Sauna ist das private Hallenbad ein außergewöhnliches Highlight des Hauses. Das 8,5 Meter lange und 3,7 Meter breite, gerundete Becken mit einer Tiefe von 1,4 Metern verfügt über stimmungsvolle Unterwasserbeleuchtung. Die Halle selbst bleibt stets wohltemperiert und wird durch 3-fach verglasten raumhohe Schiebeelemente mit Blick auf den Garten isoliert. Der Boden des Schwimmbades besteht aus goldenem Quarzit. Als passende Ergänzung zum großen Becken bietet der für bis zu 4-5 Personen ausgelegte Whirlpool ebenfalls verschiedene Stream- oder Bubble Funktionen. Das Schwimmbad verfügt über eine separate Dusche und WC, sowie eine edle KLAFS Sauna. Zudem findet sich direkt angrenzend der große Fitnessraum. Dieser verfügt über einen elastischen Boden, belastbare Deckenhaken und genug Platz für verschiedene Sportgeräte. Der Raum wurde durch ein Abbild einer bekannten Hamburger Straße und bepflanzte Oberlichter individuell gestaltet.

Rechtlich:

Das Objekt liegt „Im Lutzenthal 14, 78354 Sipplingen“ 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: tiggeler@vonhirschimmobilien.de

Raumprogramm Erdgeschoss

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet vielseitige Wohn- und Aufenthaltsbereiche. Über den Eingangsbereich gelangen Sie in das zentrale Treppenhaus, das die Geschosse miteinander verbindet. Der großzügige Essbereich mit angrenzender Küche und praktischer Nebenküche bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Das helle Wohnzimmer schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet direkten Bezug zu den gemeinschaftlichen Bereichen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Heimkino, das ideale Voraussetzungen für entspannte Filmabende bietet. Die direkt angebundene Garage sorgt für zusätzlichen Komfort. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch die großzügige Terrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert und zum Verweilen einlädt.



Raumprogramm Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Zwei großzügige Zimmer mit jeweils eigenem Bad schaffen komfortable Rückzugsorte und eignen sich sowohl als Kinderzimmer als auch als Gästezimmer. Die offene Galerie verleiht der Etage ein großzügiges Raumgefühl und verbindet die einzelnen Bereiche auf harmonische Weise.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Bibliothek sowie ein separates Büro, das ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten oder kreatives Schaffen bietet. Flur und Galerie sorgen für eine angenehme Erschließung der Räume und unterstreichen den offenen Charakter des Obergeschosses.



Raumprogramm Dachgeschoss

Das Dachgeschoss bildet einen privaten Rückzugsbereich mit hoher Wohnqualität. Das großzügige Hauptschlafzimmer mit angrenzendem En-Suite-Badezimmer bietet ein komfortables Ambiente und direkten Zugang zur Dachterrasse.

Ergänzt wird die Etage durch ein weiteres Zimmer mit eigenem Bad, das flexibel als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Die großzügige Dachterrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen besonderen Ort zum Entspannen und Genießen.



Raumprogramm Untergeschoss

Das Untergeschoss bietet ein außergewöhnliches Raumangebot mit vielfältigen Nutzungs- und Freizeitmöglichkeiten. Der großzügige Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna sowie Dusche und WC lädt zum Entspannen und Erholen ein.

Ergänzt wird dieser durch einen Fitnessraum, der ideale Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten im eigenen Zuhause schafft. Darüber hinaus stehen eine Waschküche, eine Werkstatt sowie zwei Kellerräume mit umfangreichen Staumöglichkeiten zur Verfügung. Die erforderliche Haustechnik ist in separaten Technikräumen untergebracht und sorgt für eine funktionale Organisation der Gebäudetechnik.



Nature deluxe

Kennen Sie ein Grundstück mit eigener Hängebrücke? Ich vermute, nein. Bei dieser Liegenschaft sind Sie der erste im Umkreis mit eigener Brücke im Garten. Ein echtes Paradies.





[VIDEO-TOUR ONLINE](#)



Luxusgrundriss

Eine offene Galerie, Rundfenster, raumhohe Tageslichtquellen, und einen Blick in die wunderschöne Natur Ihres eigenen Gartens. Die Vila bietet behagliche, aber auch hoch moderne Grundrisse für höchste Wohnansprüche





Wellness Oase

Ein Indoorpool mit separatem Whirlpool, eine eigenen Sauna, ein verglastes Homegym, und dabei immer die Natur im Blick. Klingt nach einem Traum, oder einfach nur nach Ihrer neuen Traumvilla.





Nachtschönheit

Sobald die Sonne untergeht, erstrahlt die Villa in einem ganz eigenen Charme von indirekten Lichtquellen, beleuchteten Pflanzen, und ein romantisches Paradies in absoluter Privatsphäre.







Im Lutzental 14,
78354 Sipplingen

Lage

Sipplingen ist eine kleine Stadt mit rund 2.100 Einwohner direkt am Bodensee, westlich von Überlingen, am nördlichen Steilufer des Überlinger Sees in Baden-Württemberg. Hier locken Wanderparadiese, historische Schätze, kulinarische Genüsse und gelebte Gastfreundschaft. Der historische Ortskern mit seinen malerischen Gässchen und herausgeputzten Fachwerkhäusern zeugt von der langen Geschichte des Ortes. Die Stadt verfügt über gut 40 km markierte Rad- und Wanderwege mit einem raumhaften Blick über das Dorf und den Bodensee. Zu Fuß erreichen Sie einen kleinen Supermarkt, die Bäckerei, den Metzger, die Bank, die Schule, die Ärzte, ebenso den Kindergarten. Zug und Busstation sind in der Nähe. Die B31, die A81, und die A98 sind nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt. Golfbegeisterte dürfen sich über die zwei nahe gelegenen attraktiven Golfplätze Owingen-Überlingen (18-Loch) und Konstanz (18-Loch) freuen. In Sipplingen gibt es zwei Yachthäfen, ein Tauchcenter und eine Segelschule mit Charter und Bootsvermietung. Auch der neugestaltete Naturbadestrand in Sipplingen ist nur wenige Minuten entfernt. Die einzigartige Lage bietet eine fast unerschöpfliche Auswahl an Freizeit- und Sportmöglichkeiten, sehenswerten Ausflugszielen sowie ein buntes Kultur- und Freizeitprogramm. Die hier zum Verkauf stehende Villa in Sipplingen liegt im nördlichen Stadtgebiet in der ruhigen Wohnlage am Hang. Mit dem umschließenden Garten ist Ihnen hier Ruhe und Privatsphäre garantiert. Vorzügliche Gastronomie ist in Sipplingen ebenfalls nicht weit.

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

Kontaktieren Sie uns

ANSCHRIFT

Von Hirsch GmbH
CEO Sebastian Hirsch

ADRESSE

Münchnerstraße 15a,
82319 Starnberg

KONTAKT

Sebastian Hirsch
Geschäftsführer
Mobil: ++49 (0)157 38 80 29 18
Mail: info@vonhirsch.gmbh



Dieses Anwesen wird exklusiv vermarktet
von der Von Hirsch GmbH



Sebastian Hirsch



THE STATEMENT

EINZIGARTIGE VILLA MIT SEEBLICK