

# EXPOSÉ

## Bodensee- & Alpenblick in Überlingen | Kapitalanlage mit lebenslangem Nießbrauch



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 88662 Überlingen  
Baujahr: 1968  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 111 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 335,- €  
Aufzug: Personenaufzug  
Balkon: ja  
Garage: ja

**Kaufpreis**  
**€ 200.000,-**

> Etagenwohnung  
> Überlingen  
> 4 Zimmer

> 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 3078



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	88662 Überlingen
Baujahr	1968
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	111 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	200.000,- €
Hausgeld (ca.)	335,- €
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	130 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-05-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2015
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollsaniert

## Objektbeschreibung:

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung in begehrter Höhenlage von Überlingen bietet ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei Süd-West-Balkone und einen beeindruckenden, unverbaubaren Blick über Überlingen, den Bodensee und bis zu den Alpen.

Die barrierefrei erreichbare Wohnung sowie die Liegenschaft präsentieren sich in einem gut sanierten und gepflegten Zustand. Zur Wohnung

gehören ein Kellerraum sowie eine eigene Einzelgarage, die im Preis enthalten ist.

## Kapitalanlage statt Eigennutzung

Diese Immobilie wird mit lebenslangem Nießbrauchrecht zugunsten der Eigentümerin veräußert.

Eine Eigennutzung oder Vermietung durch den Käufer ist bis zum Erlöschen des Nießbrauchsrechts nicht möglich.

Mehr Details siehe "Sonstige Angaben".

## Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1968. Durch die leichte Hanglage liegt der Balkon uneinsehbar zur Seeseite. Das sorgt für eine schöne Privatsphäre und verhindert einen direkten Einblick von außen.

Diese Immobilie bietet alle Vorteile, die von einer modernen Wohnung erwartet werden:

- großzügige, lichtdurchflutete Zimmer
- von allen 4 Zimmern Zugang zum Balkon.
- schöne Wohnküche mit Blick zu den Alpen
- 2 sonnige Süd-West-Balkone (10 m<sup>2</sup> + 7 m<sup>2</sup>)
- Wannenbad mit Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss
- eigenes Kellerabteil & gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Einzelgarage (im Kaufpreis enthalten)

Fordern Sie gern die 360 Grad Tour durch die Immobilie an!

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer erhöhten und gefragten Wohnlage oberhalb der Stadt. Von hier aus genießen Sie einen außergewöhnlichen Blick über Überlingen, den Bodensee und bei guter Sicht bis zu den Alpen.

Überlingen zählt zu den besonders attraktiven Wohn- und Investitionsstandorten am Bodensee. Die Stadt verbindet mediterranes Seegefühl, historische Altstadt, eine schöne Uferpromenade und eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie, Kulturangebote und der See sind gut erreichbar.

Die Höhenlage bietet Ruhe, Weitblick und ein besonderes Wohngefühl - genau die Kombination, die Immobilien am Bodensee so begehrt macht. Für Kapitalanleger ist diese Lage vor allem wegen der begrenzten Verfügbarkeit, der starken Nachfrage und des langfristigen Werterhalts interessant.

## Sonstiges:

WICHTIG!

Diese Immobilie wird im Rahmen einer Immobilienverrentung mit

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Überlingen
- > 4 Zimmer

- > 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3078



lebenslangem Nießbrauchrecht veräußert.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt ca. 480.000 EUR. Aufgrund des zugunsten der Eigentümerin (61 Jahre) eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrechts erfolgt der Erwerb gegen eine Einmalzahlung von 200.000 EUR sowie eine monatliche Rentenzahlung von 400 EUR über einen Zeitraum von 10 Jahren.

Während der Dauer des Nießbrauchs verbleiben sämtliche Nutzungsrechte bei der Eigentümerin. Eine Eigennutzung oder Vermietung durch den Käufer ist erst nach Erlöschen des Nießbrauchrechts möglich. Laufende Mieteinnahmen stehen dem Käufer während dieser Zeit nicht zu.

Der angebotene Kaufpreis berücksichtigt den kapitalisierten Wert des lebenslangen Nießbrauchrechts und entspricht dem marktüblichen Wert des belasteten Eigentums. Es handelt sich daher nicht um einen klassischen Immobilienkauf zur kurzfristigen Eigennutzung, sondern um eine langfristig orientierte Kapitalanlage mit Substanz- und Wertsteigerungspotenzial.

Einzelheiten zur Ausgestaltung des Nießbrauchrechts sowie zur Kostenverteilung werden im Rahmen des notariellen Kaufvertrages geregelt.

Aufgrund des eingetragenen Nießbrauchrechts kommen insbesondere Käufer mit Eigenkapital und langfristigem Anlagehorizont in Betracht.

Die Kaufnebenkosten, berechnen sich vom aktuellen Marktwert (480.000 EUR):

Grunderwerbsteuer: 5 %

Notar-/Grundbuchkosten: ca. 2 %

Maklergebühr: keine

Nehmen Sie gern mit uns Kontakt auf, sofern Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen.

Unsere Aussagen sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammen getragen und aufgearbeitet. Sie beruhen auf Aussagen von Eigentümer, Hausverwaltung, Unterlagen und Akten, die zur Verfügung standen. Eine Haftung wird nicht übernommen.

## Objektbilder:



Wohnzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Überlingen
- > 4 Zimmer

- > 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3078



geräumige Wohnküche



Einzelgarage



Badezimmer



Park vor dem Balkon



Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Überlingen
- > 4 Zimmer

- > 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3078



Balkon mit Grünblick

**Immobilien-Service aus Profihand**  
*Biberach, Oberschwaben, Deutschland & International*

**Beratung für Eigentümer & Käufer**  
Bewertung, Verkauf, Vermietung & Verrentung von Immobilien  
Hilfe bei Erbe & im Scheidungsfall

**Immobilien-Service**  
Energieausweis & Aufmaß-Service  
Projektberatung & Aufteilung von Mehrfamilienhäuser

**Wohn-/Gewerbeimmobilien & Kapitalanlagen**  
inklusive Denkmalimmobilien & Microappartements

**Jetzt persönliche Beratung anfordern ☎ 07351 / 5777111**

Was Kunden über meine Arbeit sagen

★★★★★

“ Liebe Frau Vietz, schön dass unsere Immobilie in Ihren Händen war. Ihr Fachwissen und Kompetenz tat gut und gab uns zu jeder Zeit ein sicheres Gefühl. Sie bringen Leidenschaft für die Welt der Immobilien mit und so ist es für Käufer und Verkäufer ein durch und durch angenehmes Geschäft. Danke! Ihre Maier's ”

www.ilka-vietz.de

**Ilka-Vietz-Flyer-S2**

**30 Jahre**  
Immobilien-Erfahrung

**Erfolgreich Immobilien bewerten, verkaufen, vermieten, verrenten.**

Nicht lang suchen, gleich die Beratung bei der **Expertin buchen!**



**Ilka Vietz**  
ImmobilienFachwirtin & ProfiMaklerin  
Expertin für Erb- & Scheidungsimmobilien

Hugo-Häring-Str. 13, 88400 Biberach/Riss  
☎ 07351 / 5777111  
✉ immo@ilkavietz.de  
🌐 www.ilkavietz.de

**Ilka-Vietz-Flyer-S1**

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Überlingen
- > 4 Zimmer

- > 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3078



