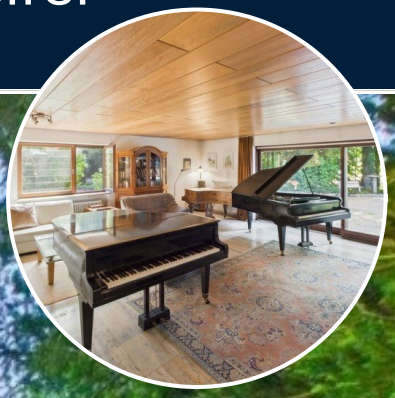
EXPOSÉ

Idylle pur am Waldrand - Kapitalanlage mit lebenslangem Nießbrauch - Provisionsfrei



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 88069 Tettnang / Holzhäusern

Baujahr: 1978

Zimmerzahl: 12

Wohnfläche (ca.): 420 m²

Nutzfläche (ca.): 287 m²

Grundstücksfläche (ca.): 2.702 m²

Balkon: ja

Terrasse: ja

Kaufpreis € 850.000,-

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss ° Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Tettnang / Holzhäusern
> 12 Zimmer
> 420 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3059

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	88069 Tettnang / Holzhäusern
Baujahr	1978
Zimmerzahl	12
Wohnfläche (ca.)	420 m²
Nutzfläche (ca.)	287 m²
Grundstücksfläche (ca.)	2.702 m²
Kaufpreis	850.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	5
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	219,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-02-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
WC	2
Küche	offene Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Tettnang / Holzhäusern
> 12 Zimmer
> 420 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3059

Objektbeschreibung:

Ein besonderes Landhaus in fast Alleinlage - viel Raum, viel Grundstück und eine seltene Gelegenheit für langfristig denkende Kapitalanleger.

Das großzügige Landhaus liegt außerhalb der Stadtgrenzen von Tettnang. Ruhig am Rand einer sehr kleinen Siedlung, inmitten von Natur, Wiesen und Wald. Es bietet Privatsphäre, Substanz und viel Entwicklungspotenzial für die Zukunft.

Kapitalanlage statt Eigennutzung
Diese Immobilie wird mit lebenslangem Nießbrauchrecht zugunsten des Eigentümers veräußert. Eine Eigennutzung oder Vermietung durch den Käufer ist bis zum Erlöschen des Nießbrauchrechts nicht möglich.
Mehr Details siehe "Sonstige Angaben".

Fordern Sie gern die 360 Grad-Tour durch die gesamte Liegenschaft an.

Ausstattung:

Das Landhaus überzeugt durch seine großzügige Architektur, mehrere Wohnbereiche, eine repräsentative Eingangssituation sowie viel Raum für individuelle Nutzungsideen. Die Aufteilung eignet sich perfekt für große Familien und auch zur teilweisen Ferienvermietung.

Besonders charmant sind das Kaminzimmer, die Balkone, die Terrasse und das weitläufige Grundstück im Grünen mit geschützter Privatsphäre.

Die gesamte Liegenschaft bietet zukünftigen Nutzern eine gesamte Wohn- und Nutzfläche von über 700 qm:

- Die Hauptwohnfläche im Erd- und Dachgeschoss liegt bei circa 378 qm.
- Im Untergeschosse stehen weitere Räumlichkeiten mit circa 202 qm zur Nutzung zur Verfügung (aktuell Konzertraum mit Nebenräumlichkeiten und Abstell-/Keller-/Lagerflächen)
- Zusätzlich bietet der geplante Bereich für Swimmingpool und Nebenräumlichkeiten (aktuell im Rohbau) mit 135 qm Raum für den Einbau einer Einlieger- oder Ferienwohnung.

Zur Liegenschaft gehört ferner eine Doppelgarage sowie ein geräumiges Gartenhaus.

Die Immobilie befindet sich in einem baujahrstypischen Zustand. Genau darin liegt die Chance: eine außergewöhnliche Liegenschaft mit Charakter, Fläche und Perspektive zu erwerben.

Aktuell werden die Räumlichkeiten im Dach des Landhauses als Ferienwohnung bzw. als Kurzzeit-Mietwohnung genutzt.

Energieausweis: Bedarfsausweis, Ölzentralheizung von 1998, G, 219 (kwh/m²/pa)

Lagebeschreibung:

Kein klassisches Wohngebiet, kein Trubel - sondern Ruhe, Natur und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Der Bodensee liegt nur wenige Kilometer entfernt. Friedrichshafen, Ravensburg und Lindau liegen in angenehmer Distanz. Der Bodensee, der Flughafen Friedrichshafen sowie die wirtschaftsstarke Region zwischen Oberschwaben, Allgäu, Österreich und Schweiz machen diesen Standort langfristig attraktiv.

Eine Lage für Menschen, die das Besondere suchen - und für Kapitalanleger, die wissen, dass gute Grundstücke in ruhigen Lagen nicht beliebig vermehrbar sind.

Sonstiges:

Fordern Sie gern die 360 Grad-Tour durch die gesamte Liegenschaft an.
Die Fotos im Exposé wurden teilweise virtuell bearbeitet.
Die vorhandene Bausubstanz wurde in den Fotos nicht verändert.

WICHTIG!
Diese Immobilie wird im Rahmen einer Immobilienverrentung mit lebenslangem Nießbrauchrecht veräußert.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt 1.200.000 EUR. Aufgrund des zugunsten des Eigentümers (75 Jahre) eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrechts erfolgt der Erwerb gegen eine Einmalzahlung von 850.000 EUR.

Während der Dauer des Nießbrauchs verbleiben sämtliche Nutzungsrechte beim Eigentümer. 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Tettnang / Holzhäusern
> 12 Zimmer
> 420 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3059

(1.200.000 EUR):
Grunderwerbsteuer: 5 %
Notar-/Grundbuchkosten: ca. 2 %
Maklergebühr: keine

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

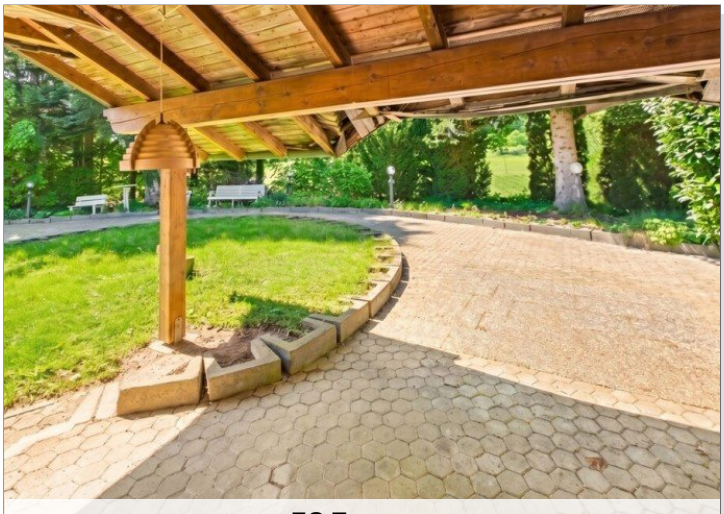
Unsere Aussagen sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammen getragen und aufgearbeitet. Sie beruhen auf Aussagen von Eigentümer, aus Unterlagen und Akten, die zur Verfügung standen. Eine Haftung wird nicht übernommen.

Objektbilder:

EG Küche

EG Wohnzimmer

EG Familienzimmer



EG Terrasse

EG Büro / Schlafzimmer

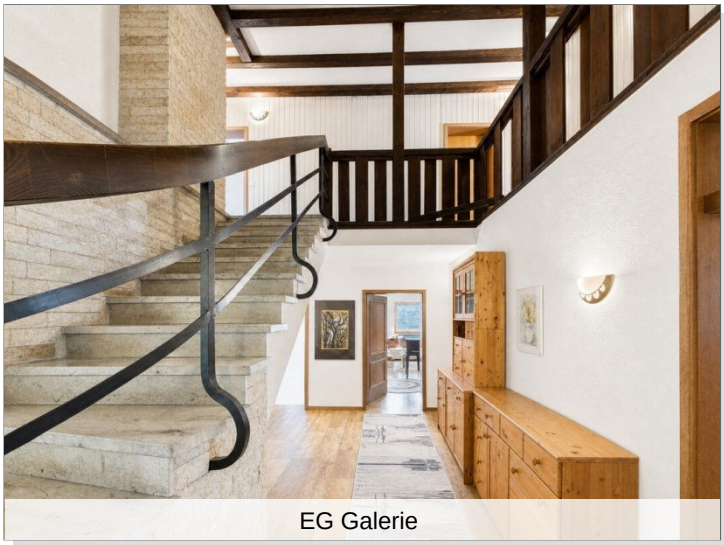
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

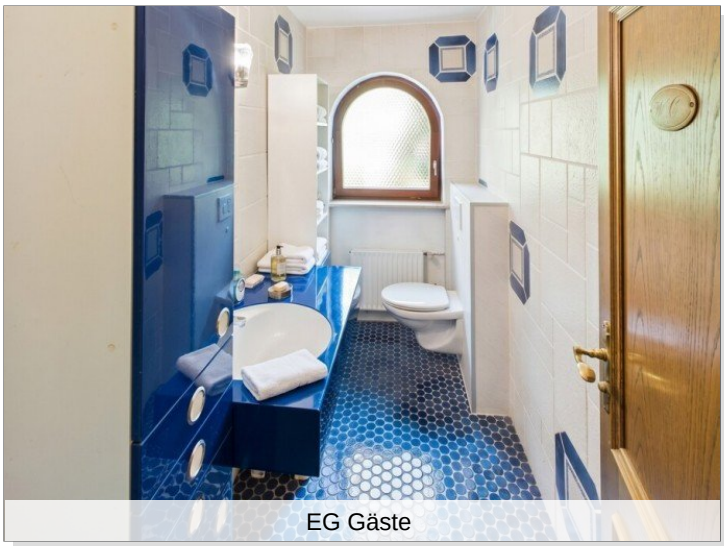
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Tettnang / Holzhäusern
> 12 Zimmer
> 420 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3059

EG Büro/Ankleide



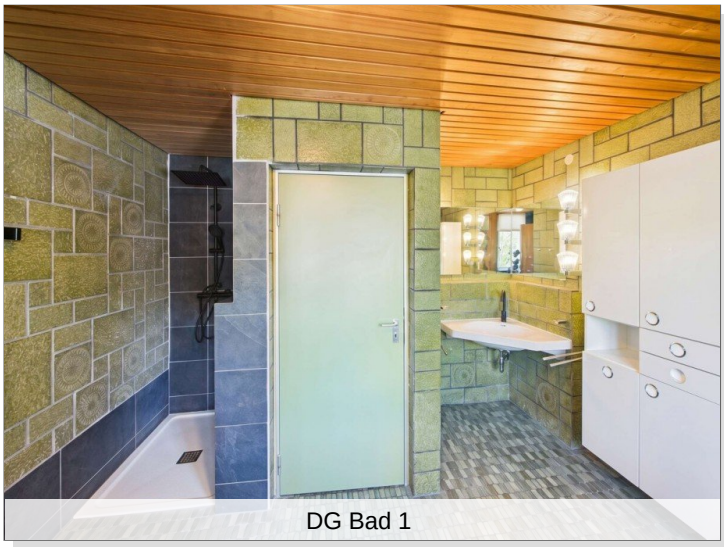
EG Galerie



EG Gäste

DG Schlafzimmer

EG Kaminzimmer



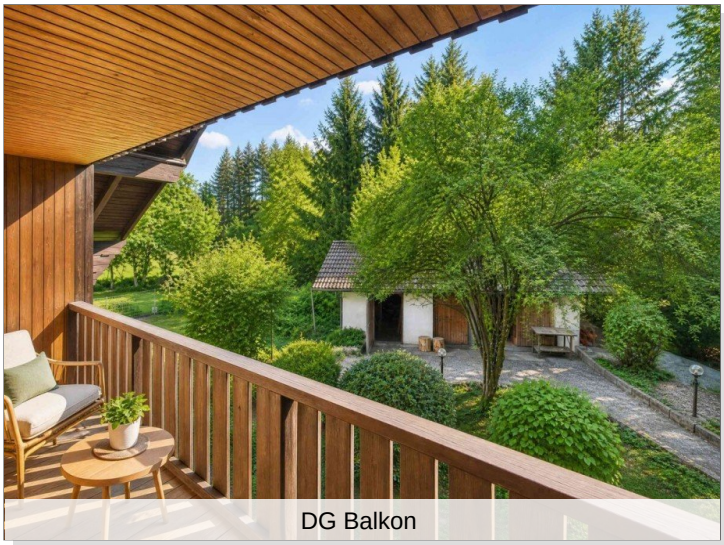
DG Bad 1

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

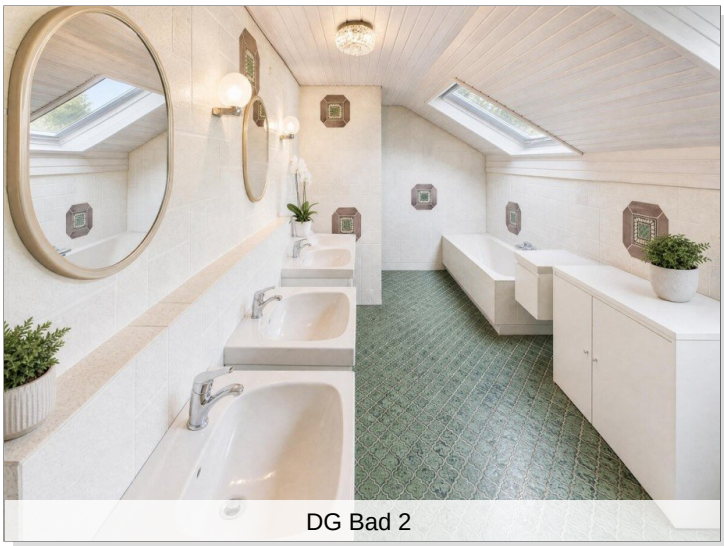
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Tettnang / Holzhäusern
> 12 Zimmer
> 420 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3059



DG Balkon

ruhige Außenlage



DG Bad 2

Ilka Vietz ImmoeXpert

UG Konzertraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Tettnang / Holzhäusern
> 12 Zimmer
> 420 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3059

EG Kamin am Abend

EG Treppe zum UG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Tettnang / Holzhäusern
> 12 Zimmer
> 420 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3059

Ansprechpartner:

Frau Ilka Vietz

Telefon: 004973515777111
Mobil: 00491604462098
E-Mail: exp-germany@my-onoffice.de

Gern Nachricht per WhatsApp 0160/4462098
!

Firmendaten:

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13
88400 Biberach an der Riss

Tel.: +49 7351 5777111
E-Mail: immo@ilkavietz.de
Internet: www.ilkavietz.de

Inhaber:
Ilka Vietz

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 243455224

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch:
Ordnungsamt der Stadt Biberach an der Riss

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
IHK Karlsruhe, Lammstraße 13-17, 76133 Karlsruhe

Zuständige Berufskammer:
IHK Ulm, Olgastr. 95 - 101 89073 Ulm

Berufsbezeichnung:
Immobilienmakler nach § 34c Abs. 1 GewO, Bundesrepublik Deutschland

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026