

# EXPOSÉ

## NUR für Kapitalanleger - Bodensee- & Alpenblick in Überlingen



**Diese Immobilie  
WOHNRECHT bzw. NUR  
verkauft!**

Der Eigentümer verkauft seine Immobilie  
hat den Wunsch selbst lebenslang drin wohnen

Ein Kauf dieser Immobilie ist NUR für Kapitalanleger interessant  
nicht selbst nutzen möchten und einen langen Anlagehorizont

**Ilka Vietz**  
Immobilienfachwirtin  
Expertin für Verkauf,  
Erbe und Verrentung  
07351 / 5777111  
www.ilkavietz.de

Eine Immobilienverrentung ist sinnvoll  
finanziell sorgenfreier leben und  
Umfeld wohnen bleiben möchte  
Sie kennen jemanden, für den  
das könnte.  
Gerne berate ich unverzüglich  
einer Immobilienverrentung



**Provisionsfreier Verkauf**  
NUR an Kapitalanleger

### 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**  
**€ 480.000,-**

> Etagenwohnung  
> Überlingen  
> 4 Zimmer

> 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 3291



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	88662 Überlingen
Baujahr	1968
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	111 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	480.000,- €
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
bezugsfrei ab	keine Eigennutzung

## 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.

**WICHTIG** - Kapitalanlage keine Eigennutzung möglich  
Diese Immobilie wird mit lebenslangem Nießbrauchrecht zugunsten der Eigentümerin veräußert. Eine Eigennutzung oder Vermietung durch den Käufer ist bis zum Erlöschen des Nießbrauchrechts 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 Seergefühl, 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!**

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Überlingen
- > 4 Zimmer

- > 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3291



Provisionsfreier Verkauf  
NUR an Kapitalanleger

Diese Immobilie wird im Rahmen einer Immobilienverrentung mit 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 für Käufer

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.

Sie haben Fragen oder wünschen eine Besichtigung:

Ansprechpartner: Ilka Vietz  
Telefon/Whatsapp: 0160/4462098  
Mehr Informationen: [www.ilkavietz.de](http://www.ilkavietz.de)

## Objektbilder:

**Diese Immobilie wird mit WOHNRECHT bzw. NIEßBRAUCH verkauft!**

Der Eigentümer verkauft seine Immobilie und hat den Wunsch selbst lebenslang drin wohnen zu bleiben.

Ein Kauf dieser Immobilie ist NUR für Kapitalanleger interessant, die ihre Immobilie nicht selbst nutzen möchten und einen langen Anlagehorizont einplanen.

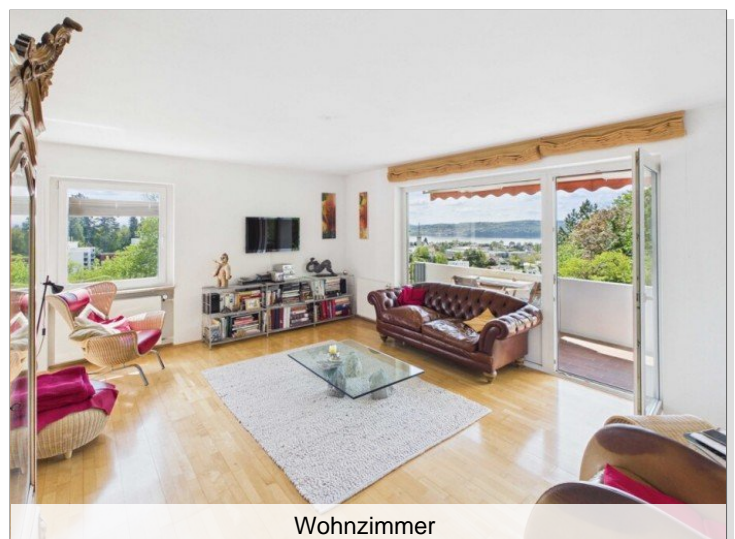
**Ilka Vietz**  
Immobilienfachwirtin  
Expertin für Verkauf, Erbe und Verrentung  
07351 / 5777111  
[www.ilkavietz.de](http://www.ilkavietz.de)

Eine Immobilienverrentung ist sinnvoll, wenn Sie im finanziell sorgenfreier leben und trotzdem im vertrauten Umfeld wohnen bleiben möchten. Sie kennen jemanden, für den dieses Modell interessant wäre? Gerne berate ich unverbindlich zu den vielfältigen Möglichkeiten einer Immobilienverrentung. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Kopie von HHS13 - Flyer1(2)



fantastischer Weitblick



Wohnzimmer

Ilka Vietz ImmoExpert

Hugo-Häring-Straße 13 • 88400 Biberach an der Riss  
Tel.: +49 7351 5777111  
[immo@ilkavietz.de](mailto:immo@ilkavietz.de) • [www.ilkavietz.de](http://www.ilkavietz.de)

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Überlingen
- > 4 Zimmer

- > 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3291



Kinderzimmer 1



Badezimmer



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer



geräumige Wohnküche



Einzelgarage

- > Etagenwohnung
- > Überlingen
- > 4 Zimmer

- > 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3291



## DIESE IMMOBILIE WIRD MIT WOHNRECHT BZW. NIEßBRAUCH VERKAUFT.

Der Eigentümer verkauft seine Immobilie und behält ein **lebenslanges Wohnrecht oder Nießbrauchrecht**. So kann er weiterhin in seinem vertrauten Zuhause wohnen – beim Nießbrauch ist sogar eine Vermietung möglich.

### UNTERSCHIED AUF EINEN BLICK

WOHNRECHT	NIEßBRAUCH
<ul style="list-style-type: none"><li>Der Eigentümer hat das Recht, lebenslang oder auf bestimmte Dauer wohnen zu bleiben.</li><li>Eine Vermietung ist <b>nicht</b> möglich.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Der Eigentümer hat das Recht, lebenslang in der Immobilie zu wohnen und diese auch zu vermieten.</li><li>Er kann weiterhin die Vorteile der Immobilie nutzen (z. B. Mieteinnahmen).</li></ul>

Ein Kauf dieser Immobilie ist sinnvoll für Kapitalanleger mit langem Anlagehorizont, Ihre Immobilie niemals selbst nutzen möchten oder nicht zeitnah selbst nutzen möchten.

MÖCHTEN SIE ODER JEMAND AUS IHRER FAMILIE AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN UND TROTZDEM DARIN WOHNEN BLEIBEN?  
Gerne berate ich Sie unverbindlich zu den Möglichkeiten der Immobilienverrentung.

**Ilka Vietz**  
IMMOBILIENFACHWIRTIN  
SPEZIALISTIN FÜR  
IMMOBILIENVERRENTUNG  
07351 / 5777111  
www.ilkavietz.de

Immobilien-Verrentung-NB-WR



Balkon mit Grünblick



Park vor dem Balkon

30 Jahre Immobilien-Erfahrung

## Sie möchten eine Immobilie kaufen oder verkaufen?

Sie wünschen sich Klarheit, Sicherheit und eine Entscheidung, die zu Ihnen passt.

**Ilka Vietz**  
Immobilienfachwirtin & ProfiMaklerin  
Expertin für Verkauf, Erbe und Verrentung  
☎ 07351 / 5777111 🌐 www.ilkavietz.de

**Jetzt persönliche Beratung anfragen**

Ilka Vietz ImmoExpert

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Überlingen
- > 4 Zimmer

- > 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3291



Provisionsfreier Verkauf  
NUR an Kapitalanleger

