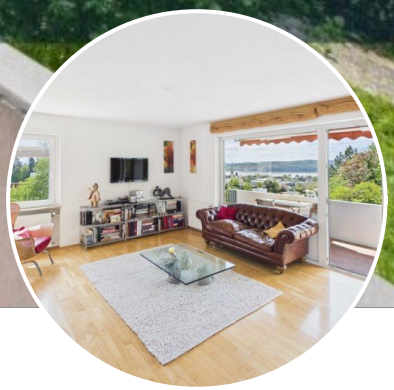
# EXPOSÉ

# NUR für Kapitalanleger - Bodensee- & Alpenblick in Überlingen



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 88662 Überlingen
Baujahr: 1968
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 111 m²
Hausgeld (ca.): 335,- €
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja
Garage: ja

**Kaufpreis € 480.000,-**

**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

> Etagenwohnung
> Überlingen
> 4 Zimmer
> 111 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3291

## Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Etagenwohnung |
| Adresse | 88662 Überlingen |
| Baujahr | 1968 |
| Zimmerzahl | 4 |
| Wohnfläche (ca.) | 111 m² |
| 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 / (m²*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 m² 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 m² + 7 m²)
- 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!

© 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

> Etagenwohnung
> Überlingen
> 4 Zimmer
> 111 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3291

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.

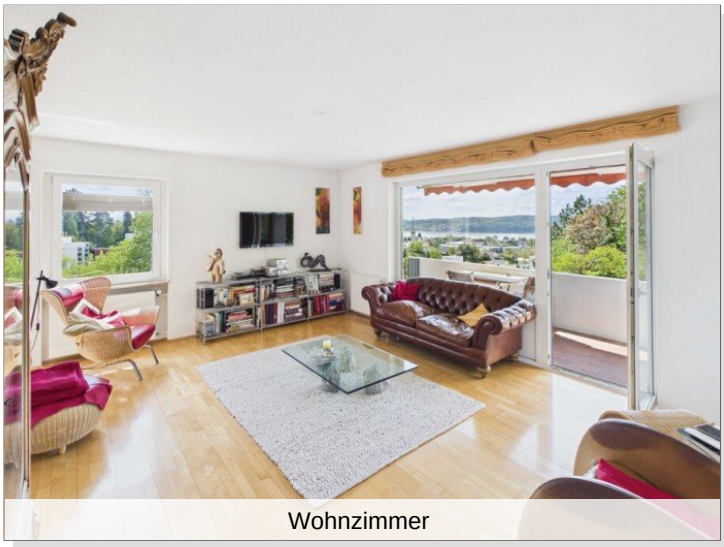
Sie haben Fragen oder wünschen eine Besichtigung:

Ansprechpartner: Ilka Vietz
Telefon/Whatsapp: 0160/4462098
Mehr Informationen: www.ilkavietz.de

**Objektbilder:**

Kopie von HHS13 - Flyer1(2)

fantastischer Weitblick


Wohnzimmer

© 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

> Etagenwohnung
> Überlingen
> 4 Zimmer
> 111 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3291

Kinderzimmer 1

Badezimmer

Kinderzimmer 2

Schlafzimmer

geräumige Wohnküche

Einzelgarage

© 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

> Etagenwohnung
> Überlingen
> 4 Zimmer
> 111 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3291

Immobilien-Verrentung-NB-WR

Balkon mit Grünblick

Park vor dem Balkon

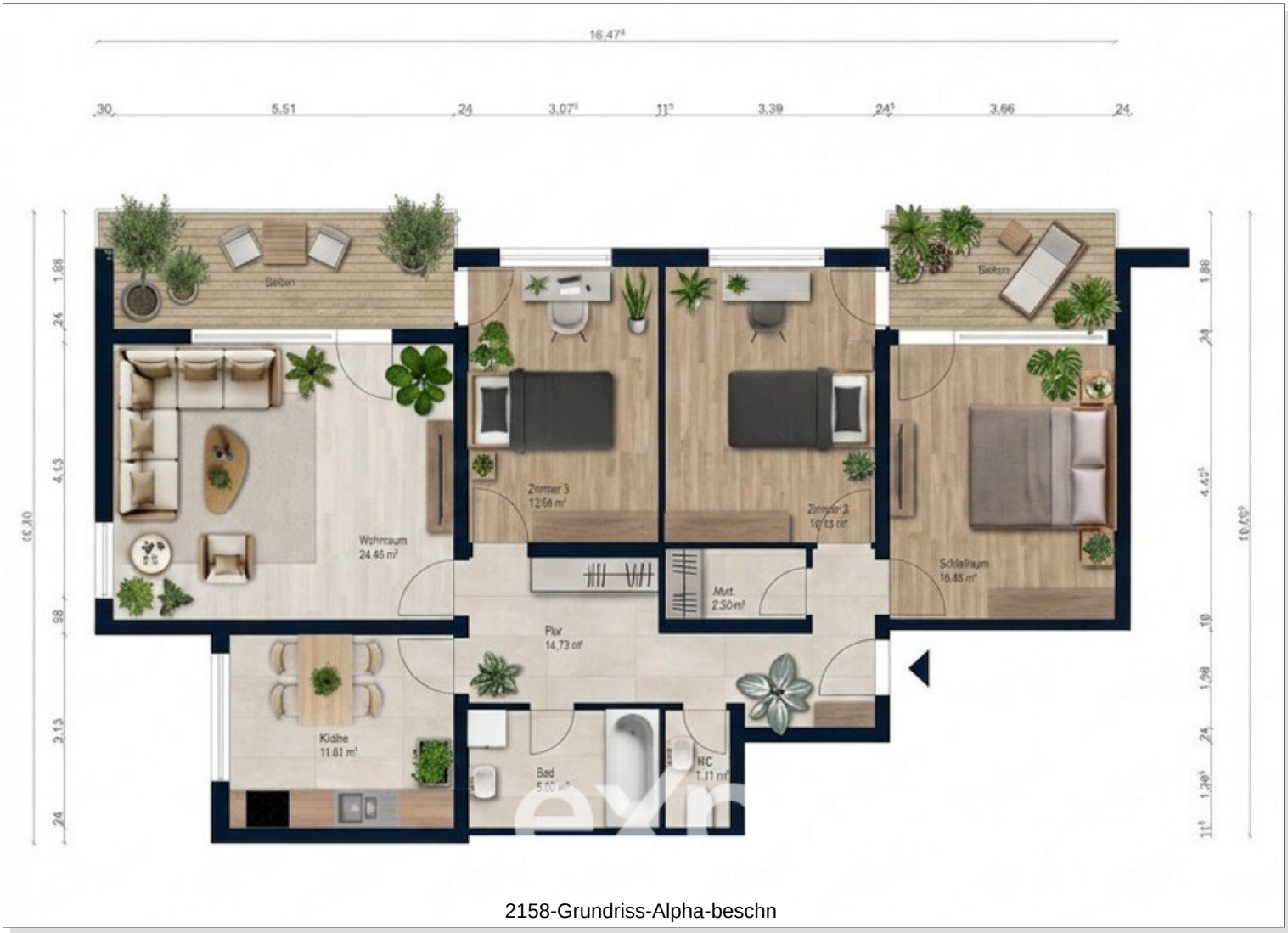
Ilka Vietz ImmoeXpert

© 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

> Etagenwohnung
> Überlingen
> 4 Zimmer
> 111 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3291




2158-Grundriss-Alpha-beschn

© 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

> Etagenwohnung
> Überlingen
> 4 Zimmer
> 111 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3291

**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