



# SEEHALDE 3

Dreifamilienhaus mit  
Seesicht in Premiumlage

Vermarktung und Verkauf durch:  
Von Hirsch GmbH - Immobilien am Bodensee





# Die Highlights

- Idyllisches Grundstück mit ca. 1.365 m<sup>2</sup>
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten per Renditeoption und / oder Eigennutzung
- Drei separate Wohneinheiten + Einliegerwohnung
- Wunderschöne Seesicht ab dem 1. OG
- Bereits Teilseesicht vom EG der Immobilie
- Energetisch teilsaniert im Jahre 2007-2009
- Schöner Parkettboden und gute Raumaufteilung
- Vier separate Garagen + 2 Außenstellplätze
- Sofortige Nutzung da leerstehend Platz für die ganze Familie und / oder Ihre beruflichen Belange
- Kapitalanlagenpotential
- Gute Infrastruktur und guter Anschluss auf die B31
- Kurze Wege zum See und in die Stadt





# Das Objekt

## Angaben zum Haus:

Baujahr Haus:	1962
Baujahr Garagengebäude	1974
Anbau Gaupen DG1974	
Heizung:	Öl Zentral Heizung Baujahr 2009
Wohnfläche Haus:	ca. 230 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	3 + Einliegerwohnung
Grundstücksfläche:	ca. 1.365 m <sup>2</sup>
Parkflächen:	4 Garagen + 2 Außenstellplätze
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Wohneinheiten:	3 + ELW - alle leerstehend
Zimmer	3 EG + 3 OG + 2 DG + 1 UG
Bezugsfrei:	sofort

## Ihr Kaufpreis:

Der Kaufpreis der gesamten Immobilie mit Grundstück, Einbauküchen, Stellplätzen und Garagen beträgt **Preis auf Anfrage** zzgl. einer Maklerprovision von 5%.







SEEHALDE 3

[Drohnenvideo ansehen](#)

# Objekt- Beschreibung

In grüner und exklusiver Lage von Überlingen befindet sich das schöne Dreifamilienhaus mit separatem Garagengebäude. Das in Massivbauweise gebaute Mehrfamilienhaus wurde 1962/63 errichtet und seitdem liebevoll gepflegt. Mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.365 m<sup>2</sup>, 4 Garagen und 2 Stellplätzen unterstützen diese Gegebenheiten eine völlig flexible Nutzung der Immobilie. Nicht nur für Kapitalanleger und / oder renditeorientierte Käufer ist das Mehrfamilienhaus durchaus von Interessen, sondern auch für den Eigennutzer oder die Mehrgenerationenfamilie. Die komplette Immobilie ist leerstehend und kann sofort für Ihre Zwecke bezogen werden. Aus unserer Sicht besteht ein überschaubarer Renovierungsaufwand, der sich hauptsächlich in Punkto „Modernisierung“ widerspiegelt. Darunter versteht sich die Erneuerung der Sanitärräume und der Elektrik.

Die Bodenbeläge, bestehend aus Parkett und Fliesen, sind weitestgehend in einem guten Zustand. Im Zuge einer energetischen Sanierung wurden von 2007 – 2009 folgende Maßnahmen getroffen: Die Montage von doppelisolierten Kunststofffenstern, die Neueindeckung und Isolation des Daches, den Austausch der Heizung (aktuell Öl Zentral aus 2009), einer kompletten Montage einer 60mm dicken Außenwanddämmung und den Neuanstrich der Fassade. Ab dem EG des Hauses verfügen Sie bereits über eine Teilseesicht, welche sich mit zunehmender Höhe des Geschosses zu einer wunderschönen Seesicht wandelt. Jede der drei Wohnungen verfügt über eine Terrasse, bzw. einen Balkon.





SEEHALDE 3

[Drohnenvideo ansehen](#)

# Raumaufteilung Allgemein

Die Vollunterkellerung des Hauses bietet zudem Platz für einen separaten Keller jeder Wohneinheit. Aber auch ein weiterer Hobbyraum ist im UG des Hauses vorzufinden, welcher auch als zusätzlich bereits ausgebaute Einliegerwohnung fungiert. Die Wohnung im Dachgeschoss kann mit einer zusätzlichen Loggia und / oder Gaube in Richtung See erweitert und aufgewertet werden, sofern hier Interesse besteht.

Diese Nutzungsflexibilität stellt für den neuen Eigentümer einen weiteren finanziellen Reiz dar, somit eventuell entstehende Finanzierungsraten durch Mieteinnahmen zu neutralisieren. Der große Garten bietet zudem Platz für die freie Entfaltung unter freiem Himmel, und kann auch im Zuge einer WEG Bildung gut zugeteilt werden. Eine Immobilie in einer wertstabilen Lage, nur wenige Minuten vom Bodensee und der Altstadt von Überlingen entfernt.

Die Raumaufteilung bitten wir Sie aus den Grundrissen und den Bildern zu entnehmen. Den Lagecheck können Sie durch das hier zugängliche Drohnenvideo einsehen. Für eine persönliche Besichtigung vor Ort stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss





SEEHALDE 3

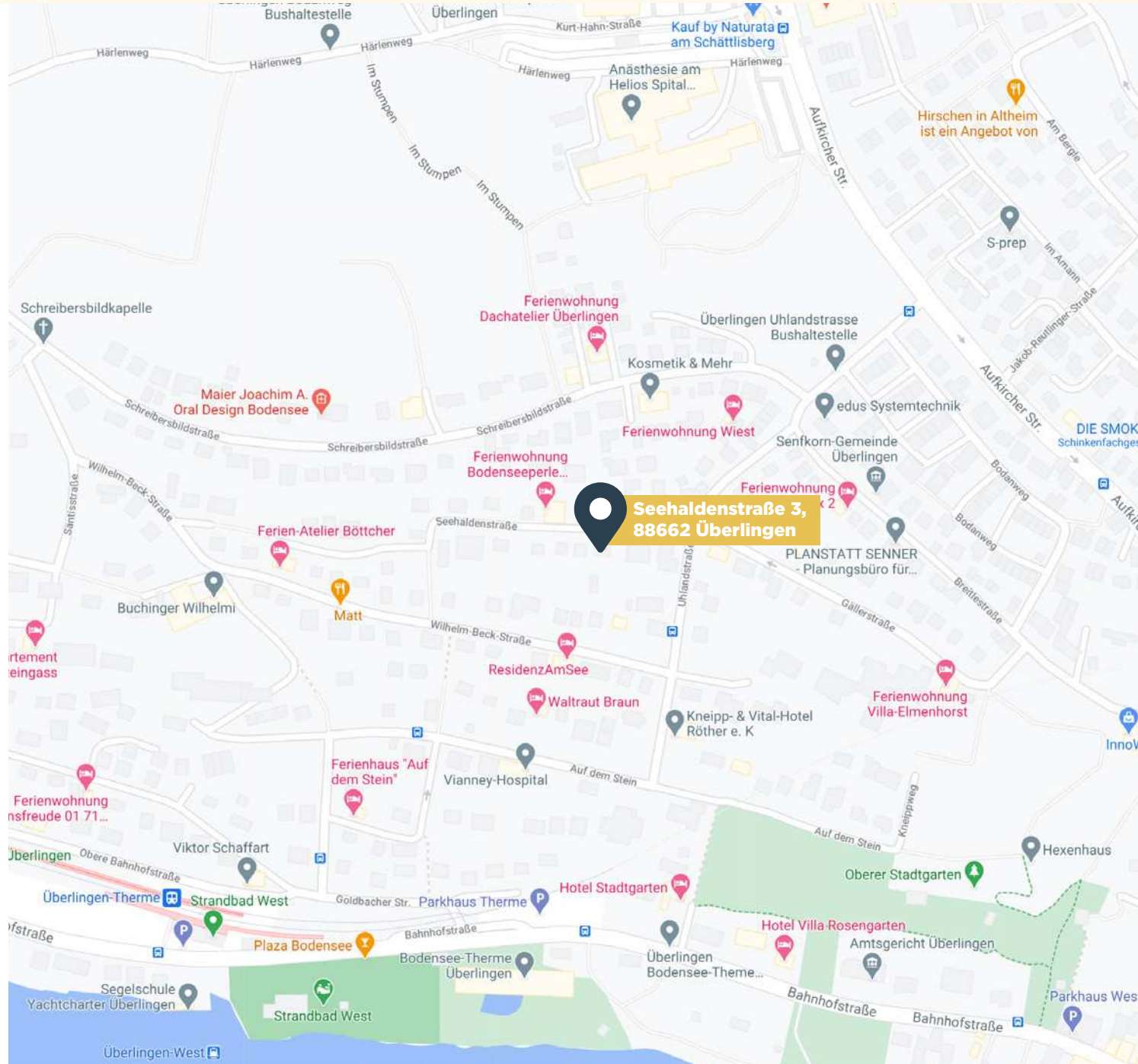
[Drohnenvideo ansehen](#)

# Lage & Infrastruktur

In einer bevorzugten Wohngegend, mit Blick auf den Bodensee, in einer 30iger Zone, genießen Sie die Ruhe und Diskretion der Immobilie in Überlingen. Eingebettet in weite Wiesen, direkt am nördlichen Bodenseeufer, ein idyllisches Städtchen mit authentischem Flair:

Wie kaum ein anderer Ort bietet Überlingen Wohn- und Lebensqualität auf höchstem Niveau. Die facettenreiche Stadt mit ihren 22.000 Einwohnern verfügt über hervorragende kulturelle und sportliche Möglichkeiten und einen historischen Ortskern mit reizvollen Altstadtgassen - all dies in unmittelbarer Nachbarschaft zum See. Unterwegs zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit Inline-Skates bietet Überlingen überall ein herrliches Panorama. Hier am Bodensee wird natürlich der Wassersport großgeschrieben: Segeln, Surfen, Wasserwandern mit dem Kanu oder einfach nur Baden und Tauchen ist sowohl in einem der zahlreichen Vereine, aber auch in Eigenregie möglich.

Von der Immobilie aus verfügen Sie über eine moderne, gut ausgebauten Infrastruktur mit direktem kurzen Wegen auf die B31. In weniger als 15 Minuten Fußweg erreichen Sie zudem den Ortskern von Überlingen und den Bodensee. Aber auch die Wege ins Grüne sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Supermarkt, Bäcker und Bank ist ebenfalls bequem in unter 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen.



# Kontaktieren Sie uns

Von Hirsch GmbH

**Immobilien am Bodensee**

Niederzellerstrasse 27,

DE - 78479 Reichenau

**Ansprechpartner:** Sebastian Hirsch

**phone:** +49 (0) 7534 – 271 99 10

**mobile:** +49 (0) 151 59. 44 70 20

[hirsch@vonhirschimmobilien.de](mailto:hirsch@vonhirschimmobilien.de)

[www.immobilienambodensee.de](http://www.immobilienambodensee.de)



**VON HIRSCH**  
IMMOBILIEN AM BODENSEE







# SEEHALDE 3

Dreifamilienhaus mit  
Seesicht in Premiurlage