

Exposé

Einfamilienhaus in Überlingen

Seesicht 180°! Einfamilienhaus mit genehmigter Ferienwohnung



Objekt-Nr. OM-281355

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.289.000 €**

Ansprechpartner:
Aron Pilz

Mühlbachstraße 56
88662 Überlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1953	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	777,00 m²	Badezimmer	1
Zimmer	7,50	Garagen	1
Wohnfläche	156,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Lage mit traumhaftem Blick auf den See. Das Haus ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch eine Menge Potenzial für eine individuelle Gestaltung nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen.

Ein besonderes Highlight dieses Angebots ist, dass bereits ein umfassendes Schadstoffgutachten vorliegt. Zusätzlich zur Schadstoffanalyse ist auch eine Abrissgenehmigung vorhanden. Das bedeutet, dass der Käufer die Möglichkeit hat, das bestehende Einfamilienhaus abzureißen und anstelle dessen ein neues Ein- oder Zweifamilienhaus zu errichten. Eine Entwurfsplanung für das Zweifamilienhaus in mehreren Ausführungen liegt bereits vor.

Diese begehrte Lage in Kombination mit der Seesicht und dem vorhandenen Bauplanungsmaterial macht dieses Angebot zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit für Bauherren oder Immobilienentwickler.

Dieses attraktiv gelegene Haus wurde im Jahr 1953 in solider Bauweise errichtet. Im Jahr 1962 wurde ein Anbau im östlichen Teil des Hauses hinzugefügt und zuletzt im Jahr 1984 vollständig modernisiert. Eine neue Gaszentralheizung wurde 2007 installiert. Die Gesamtwohnfläche des Hauses mit Einliegerwohnung beträgt ca. 156,60 m² (ohne Balkone und Terrasse).

Im Erdgeschoss gelangen Sie über einen großzügigen Flur in die Küche mit Einbauküche sowie in das helle Esszimmer, das bisher als Büro genutzt wurde. Außerdem gibt es ein gemütliches Wohnzimmer mit einem Kachelofen, der bei Bedarf mit Gas beheizt werden kann. Von hier aus erreichen Sie das 1962 angebaute Wohnzimmer mit wunderschönem Blick auf den See und einem überdachten Balkon.

Eine Treppe im Eingangsbereich führt in den Keller, wo sich eine Waschküche und ein Vorratsraum befinden, und eine weitere Treppe führt ins ausgebaute Dachgeschoss des Hauses.

Hier befinden sich drei Schlafzimmer, ein neu gestaltetes Badezimmer aus dem Jahr 2012 mit einer ebenerdigen Dusche und eine separate Toilette. Von einem der Schlafzimmer haben Sie Zugang zu einem nach Süden ausgerichteten Balkon mit atemberaubender Aussicht auf die Insel Mainau und den Säntis. Ein weiteres Schlafzimmer bietet Zugang zur großen Dachterrasse über der Garage, von der aus Sie ebenfalls eine beeindruckende Aussicht auf den See haben.

Die Einliegerwohnung mit Terrasse und separatem Eingang vom Garten aus hat eine Wohnfläche von ca. 48,51 m². Sie besteht aus einem Flur, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer separaten Küche und einem Badezimmer. An das Badezimmer grenzt ein Abstellraum an. Die Wohnung verfügt über eine schöne, überdachte Terrasse und kann weiterhin als Ferienwohnung vermietet werden.

Das Haus verfügt über eine geräumige Garage, die direkt an das Haus angrenzt, sowie einen Stellplatz nebenan. Die Werkstatt im Haus ist vom Garten aus zugänglich. Nach einigen Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten kann dieses charmante Einfamilienhaus in neuem Glanz erstrahlen.

Im Grundbuch ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des angrenzenden Grundstücks im Osten eingetragen. Am nördlichen Rand des Grundstücks verläuft das ehemalige Bachbett des Mühlbachs ohne sichtbare Abgrenzung. Dieses sowie die Zufahrt zum Grundstück sind öffentliches Eigentum.

Ein großer Garten umgibt diese südlich ausgerichtete Immobilie, die sich ideal für eine Familie eignet, die beispielsweise die Ferienwohnung vermieten möchte, ältere Familienmitglieder zu sich nehmen möchte oder Büroflächen für das Homeoffice benötigt. Die Immobilie ist ab sofort verfügbar.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Mit einer Bevölkerung von mehr als 22.000 Einwohnern ist Überlingen die zweitgrößte Stadt im Bodenseekreis und befindet sich am nordwestlichen Ufer des Bodensees. Als bedeutender Touristenort bietet die Stadt mit ihrer charmanten Altstadt und ihrer mediterranen Promenade eine gute Infrastruktur. Vor Ort sind alle Arten von Schulen sowie berufliche Schulen vorhanden.

Zu jeder Jahreszeit bietet Überlingen zudem ein breites Angebot an Sport-, Freizeit- und Kulturaktivitäten. Dieses freistehende Einfamilienhaus verfügt über eine Einliegerwohnung, die weiterhin als Ferienwohnung vermietet werden kann. Es befindet sich in einer ruhigen und begehrten Aussichtslage im östlichen Teil Überlingens.

In nur wenigen Gehminuten gelangt man zum wunderschönen Ostbad am Bodensee, zum Sportboothafen Ost oder zur Promenade, die zum Spazieren und Verweilen einlädt. Mit dem Auto oder dem Bus kann man in kurzer Zeit das Stadtzentrum im Westen von Überlingen sowie ein nahe gelegenes Einkaufszentrum mit Supermarkt, Apotheke, Postfiliale und Fitnessstudio erreichen. Der Bahnhof Nußdorf ist ebenfalls leicht erreichbar.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	232,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-West

Exposé - Galerie



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost

Exposé - Galerie



Eingang EG Hauptwohnung



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG

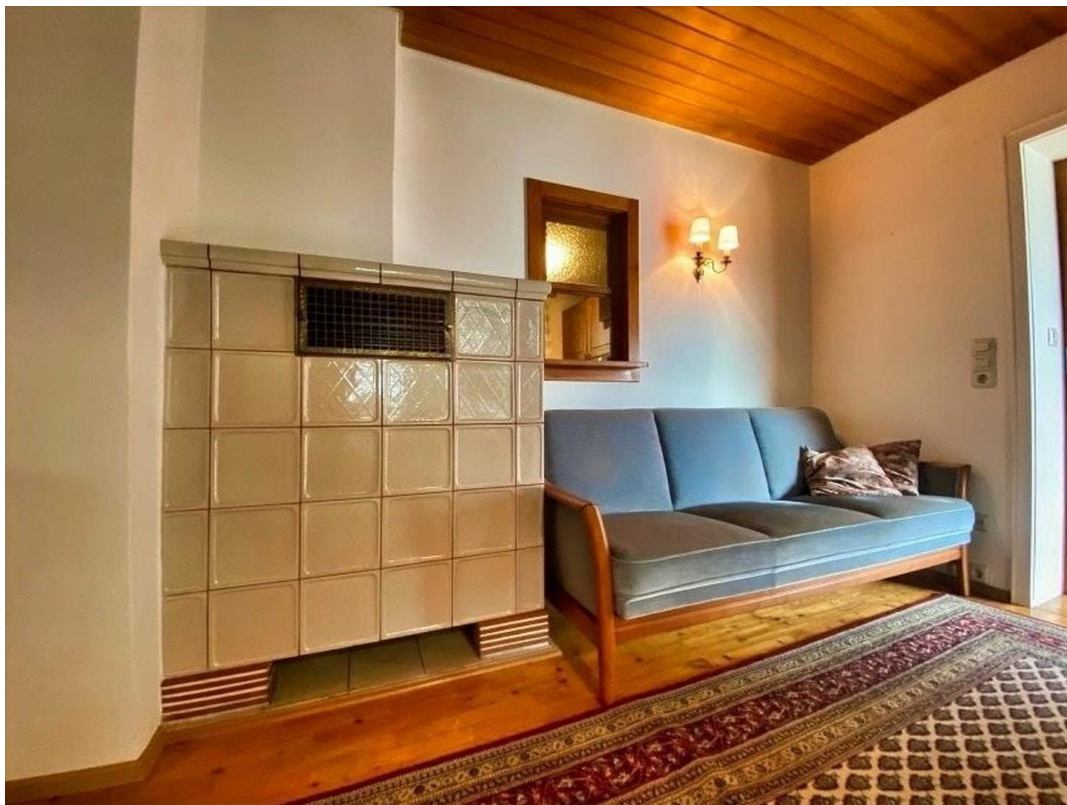


Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG Kachelofen

Exposé - Galerie

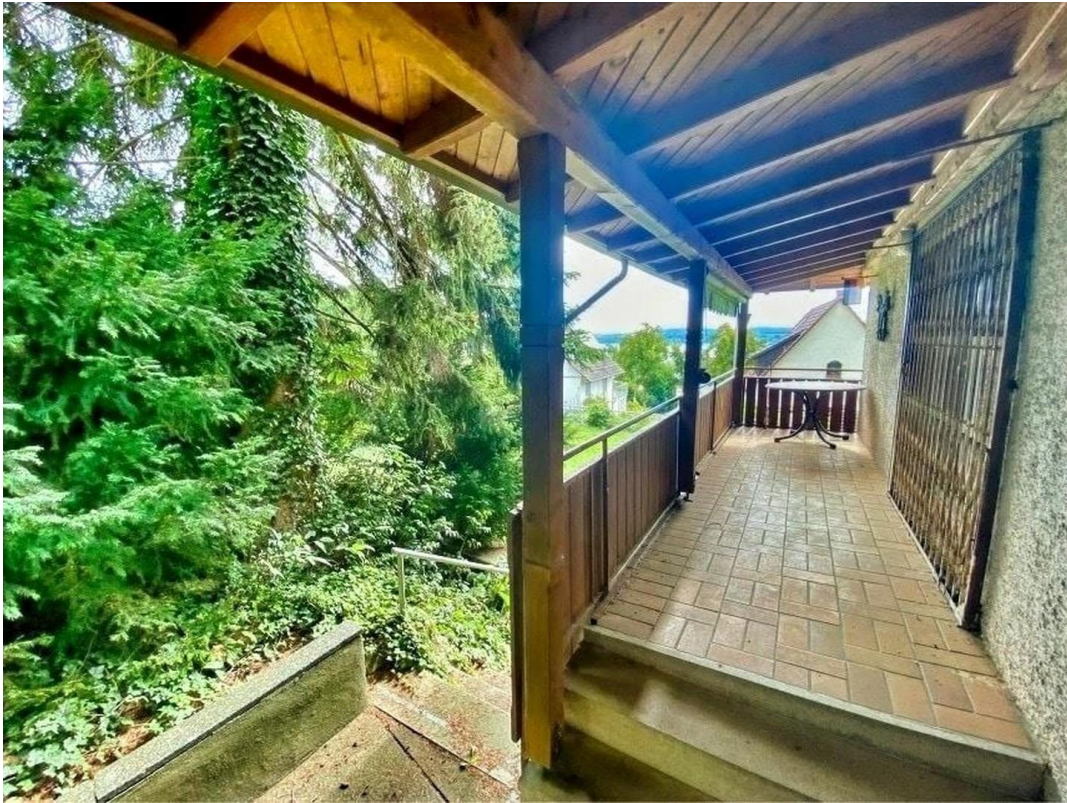


Wohnzimmer EG Ost



Wohnzimmer EG Ost

Exposé - Galerie



Balkon EG Ost



Dachterrasse DG West

Exposé - Galerie



Flur DG



Schlafzimmer DG Süd

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG West



Schlafzimmer DG Ost

Exposé - Galerie



WC DG



Badezimmer DG

Exposé - Galerie



Badzimmer DG



Terrasse Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Eingang Einliegerwohnung

Exposé - Grundrisse

Wohnfläche

Überlingen, 2. März 1962
Hochbildstrasse 4

Abgang:

Untergeschoss.

Zimmer 1) 3,37 X 3,67	=	12,36 qm	
Zimmer 2) 3,40 X 3,67 - 0,51 X 0,38	=	12,28 qm	24,64 qm

Erdgeschoss.

EBzimmer 3,63 X 3,86	=	14,01 qm	
Wohnzimmer 4,75 X 3,86 - 0,51 X 0,59	=	18,04 qm	
Küche 2,72 X 2,94	=	7,99 qm	
Bad+WC. 1,50 X 2,30	=	3,45 qm	
Flur 1,10 X 3,50	=	3,85 qm	47,32 qm

Dachgeschoß.

Schlafzimmer 4,77 X 2,71	=	12,92 qm	
Gastzimmer 2,73 X 2,96	=	8,08 qm	
Gastzimmer 3,63 X 3,50	=	12,70 qm	
WC. 1,10 X 0,94	=	1,03 qm	
Abstellraum 0,96 X 1,10	=	1,03 qm	
Flur 1,10 X 1,80 1,69 X 1,70 - 0,59 X 0,38	=	4,63 qm	39,66 qm

Wohnfläche

Zugang:

Untergeschoß .

Schlafzimmer 3,67 X 3,37	=	12,36 qm	
Wohnzimmer 4,62 X 3,67 - 0,51 X 1,61	=	16,13 qm	
Flur 3,71 X 1,26	=	4,67 qm	
Küche 3,71 X 2,38	=	8,84 qm	
Bad+WC. 1,80 X 3,76 - 0,50 X 0,50	=	6,51 qm	48,51 qm

Exposé - Grundrisse

- Seite 2 -

Erdgeschoß.

Wohnzimmer	5,69 X 3,76		
	= 0,50 X 0,56	=	21,11 qm
Wohnzimmer	3,86 X 4,75		
	= 0,59 X 0,51	=	18,04 qm
Esszimmer	3,63 X 3,86	=	14,01 qm
Küche	2,72 X 2,94	=	7,99 qm
Bad+WC	1,50 X 2,30	=	3,45 qm
Flur	1,10 X 3,50	=	3,85 qm
			68,43 qm

Dachgeschoß.

39,66 qm

Gesamt-ZUGANG : 156,60 qm

Haus Schminner

Umbauter Raum.

<u>Altbau:</u>	UG.		
	9,00 X 7,20 X 2,60	=	168,48 cbm
	EG.		
	9,00 X 7,20 X 2,60	=	168,48 cbm
	Dachgeschoß ausgebaut		
	9,00 X 5,70 X 1,30		66,69 cbm
	$\frac{5,70+4,00}{2} \times 9,00 \times 1,26$	=	54,99 cbm
	Dach nicht ausgebaut		
	$\frac{3,00}{2} \times 9,00 \times 4,00 \times \frac{1}{3}$	=	18,00 cbm
	$\frac{1,30}{2} \times 1,66 \times 9,00 \times \frac{1}{3}$	=	3,20 cbm

Anbau (Garage)

5,30 X 3,45 X 5,20 = 95,08 cbm

Anbau

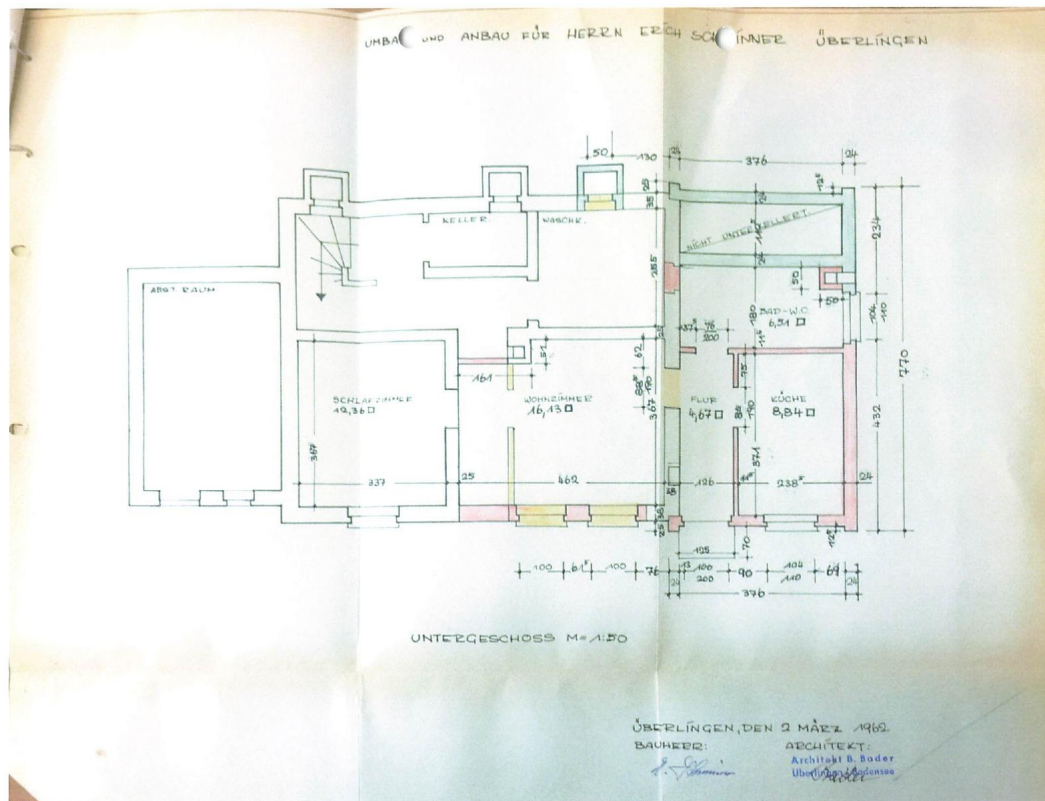
6,11 X 4,00 X 2,60 = 63,54 cbm

7,7 X 4,00 X 2,60 = 80,08 cbm

143,62 cbm

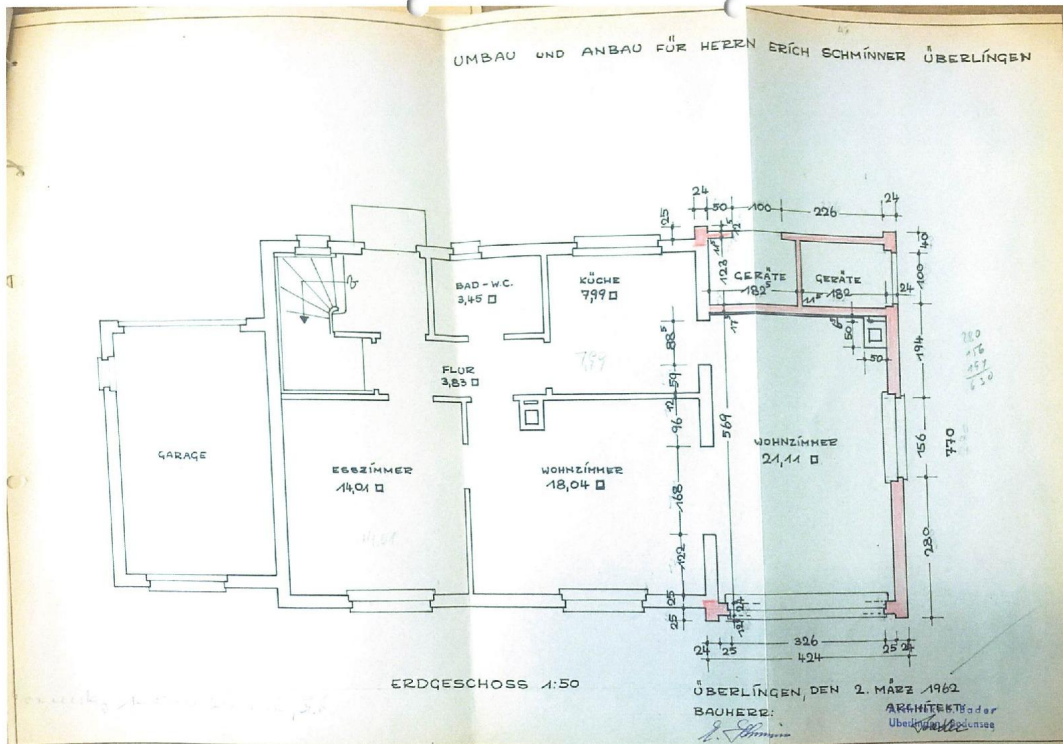
Architekt B. Bader
Überlingen / Bodensee

Exposé - Grundrisse



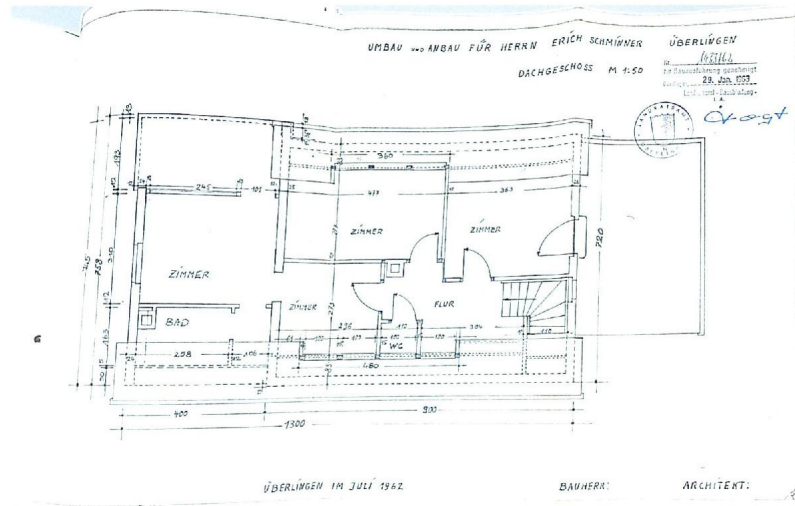
Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse

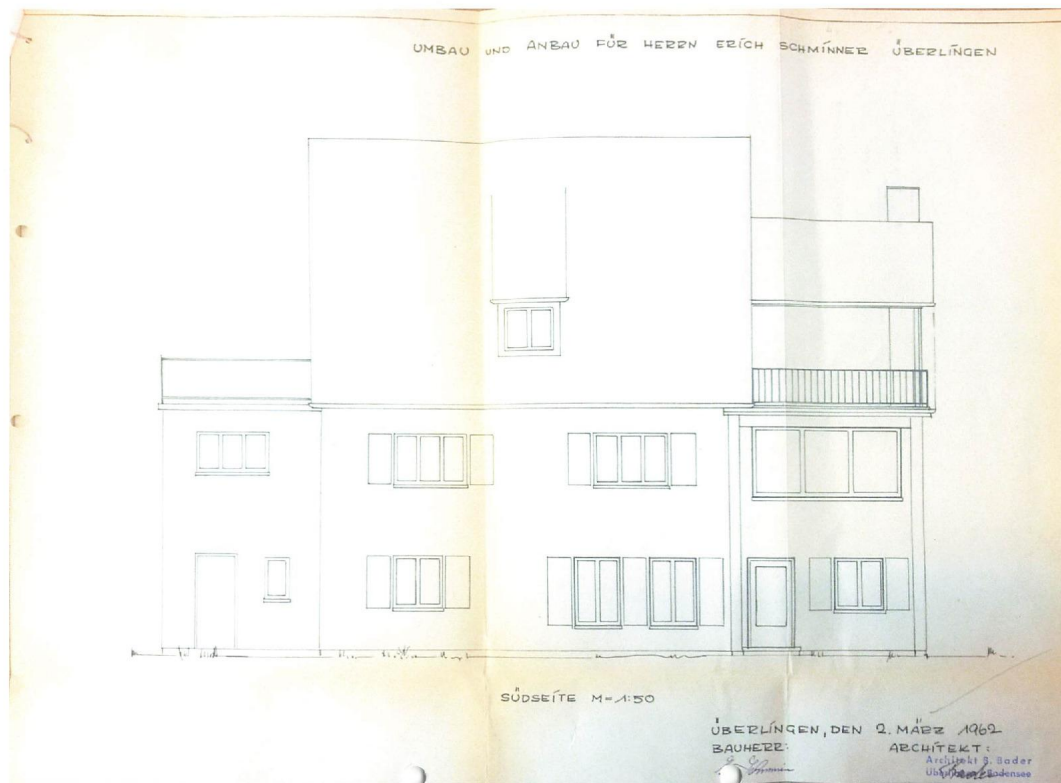


Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse

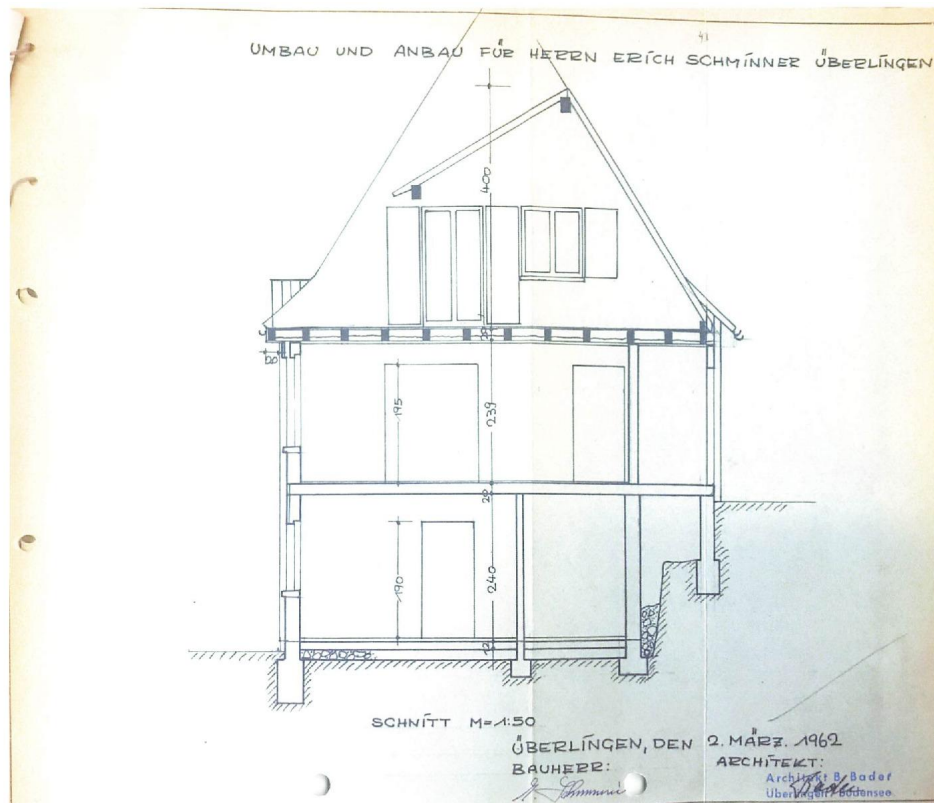


Exposé - Grundrisse



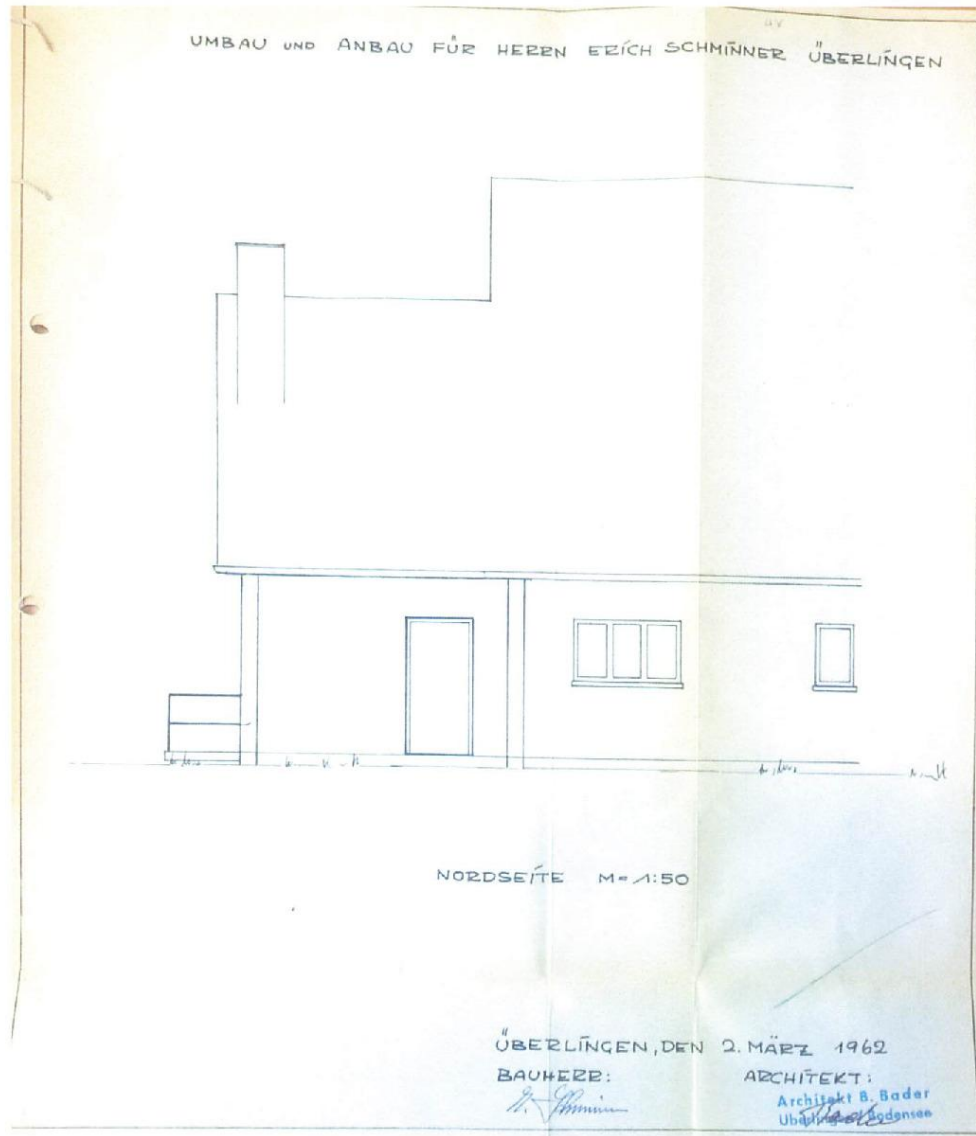
Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse



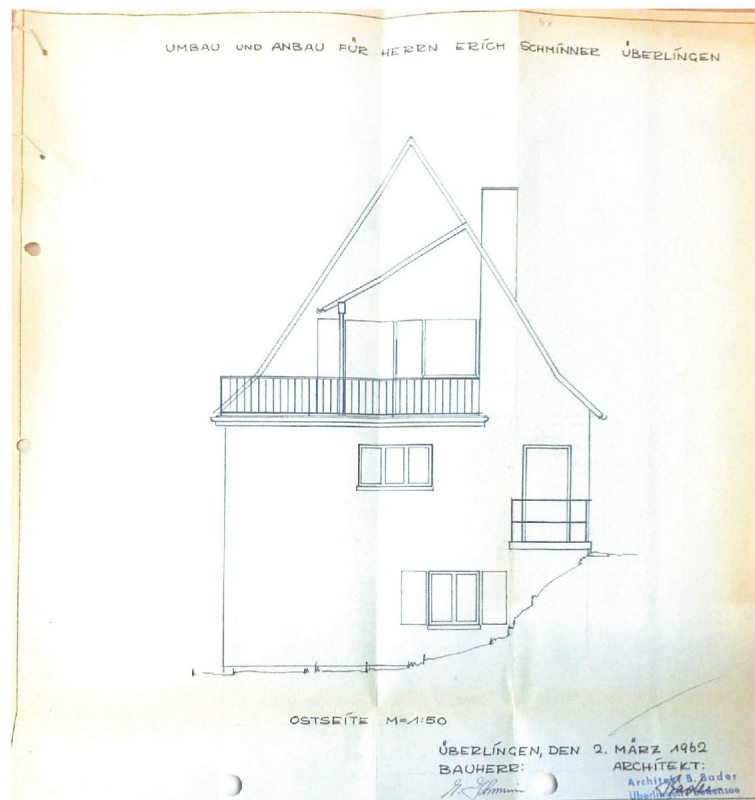
Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse



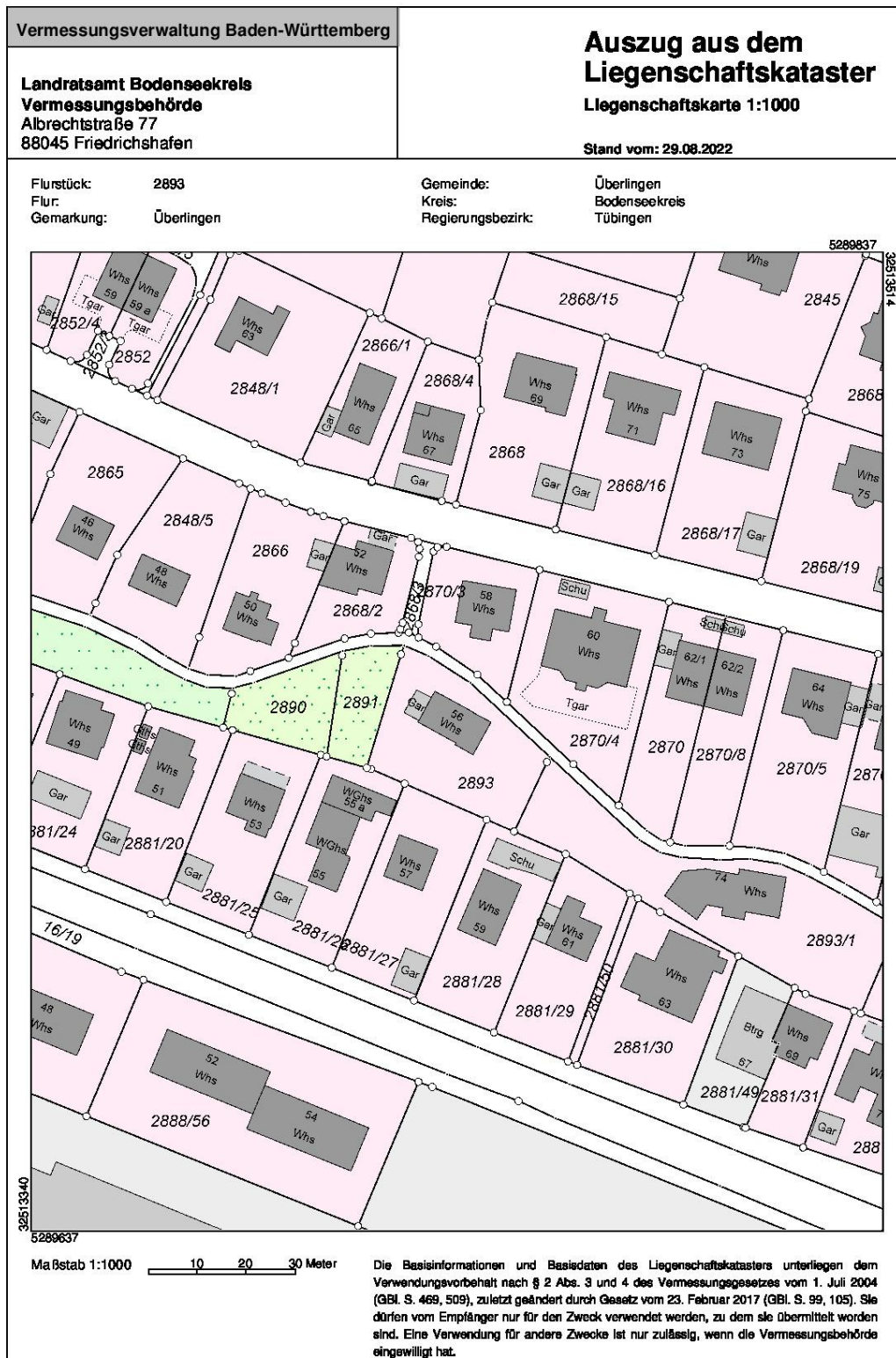
Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse



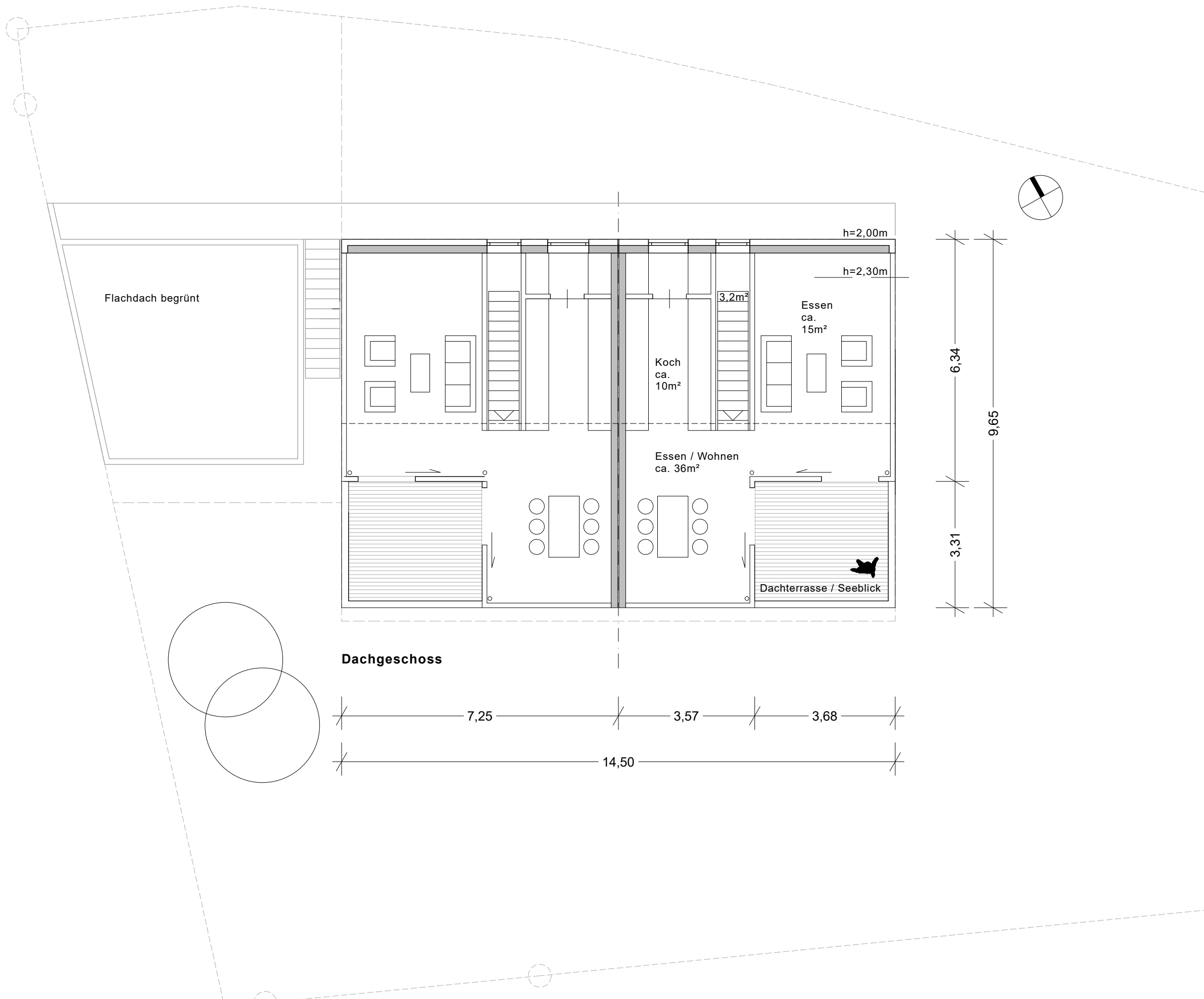
Scanned with CamScanner

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Entwurf Einfamilienhaus
2. Entwurf Doppelhaus



Mühlbachstraße 56

Stellflächen

Carport

Flurstück
2893
777m²



422,5 üNN

422 üNN

421,5 üNN

421 üNN

9,65

Diele / Flur
ca. 18m²

Büro
ca. 6,6m²

Bad
ca. 8,0m²

GA

WC
2,8m²

Zi
ca. 10,4m²

Zi
ca. 10,4m²

Baufenster

Erdgeschoss

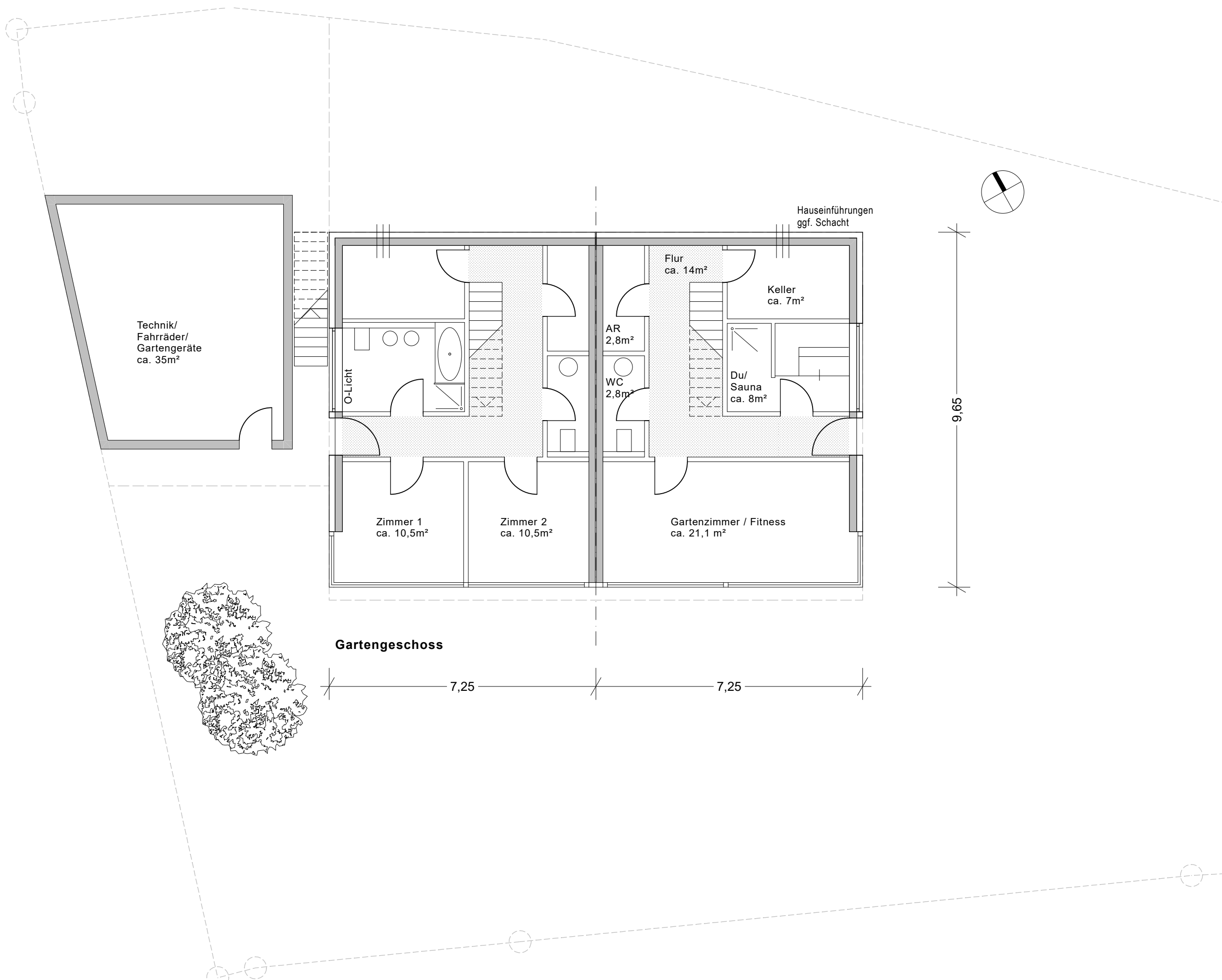
7,25

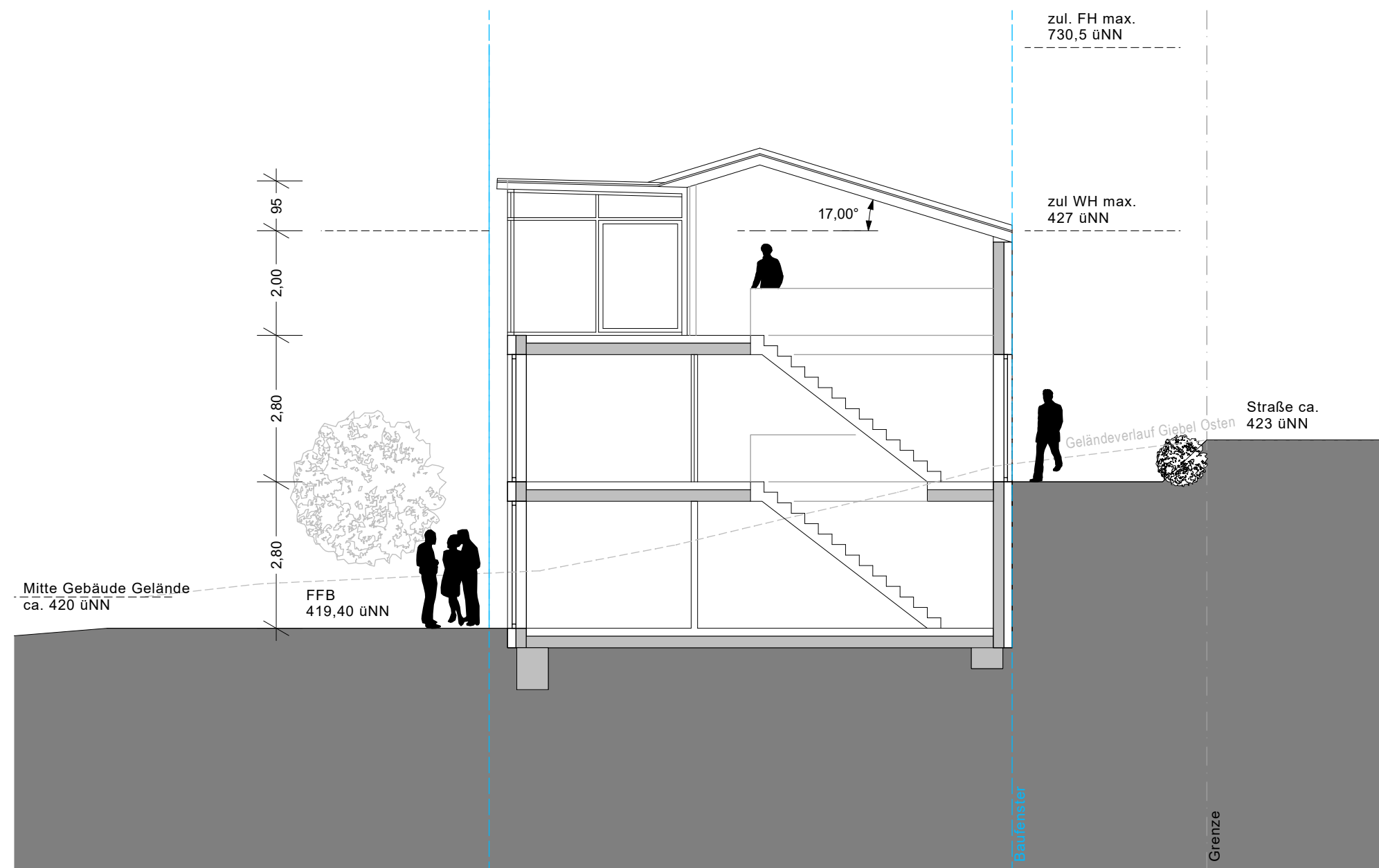
7,25

14,50

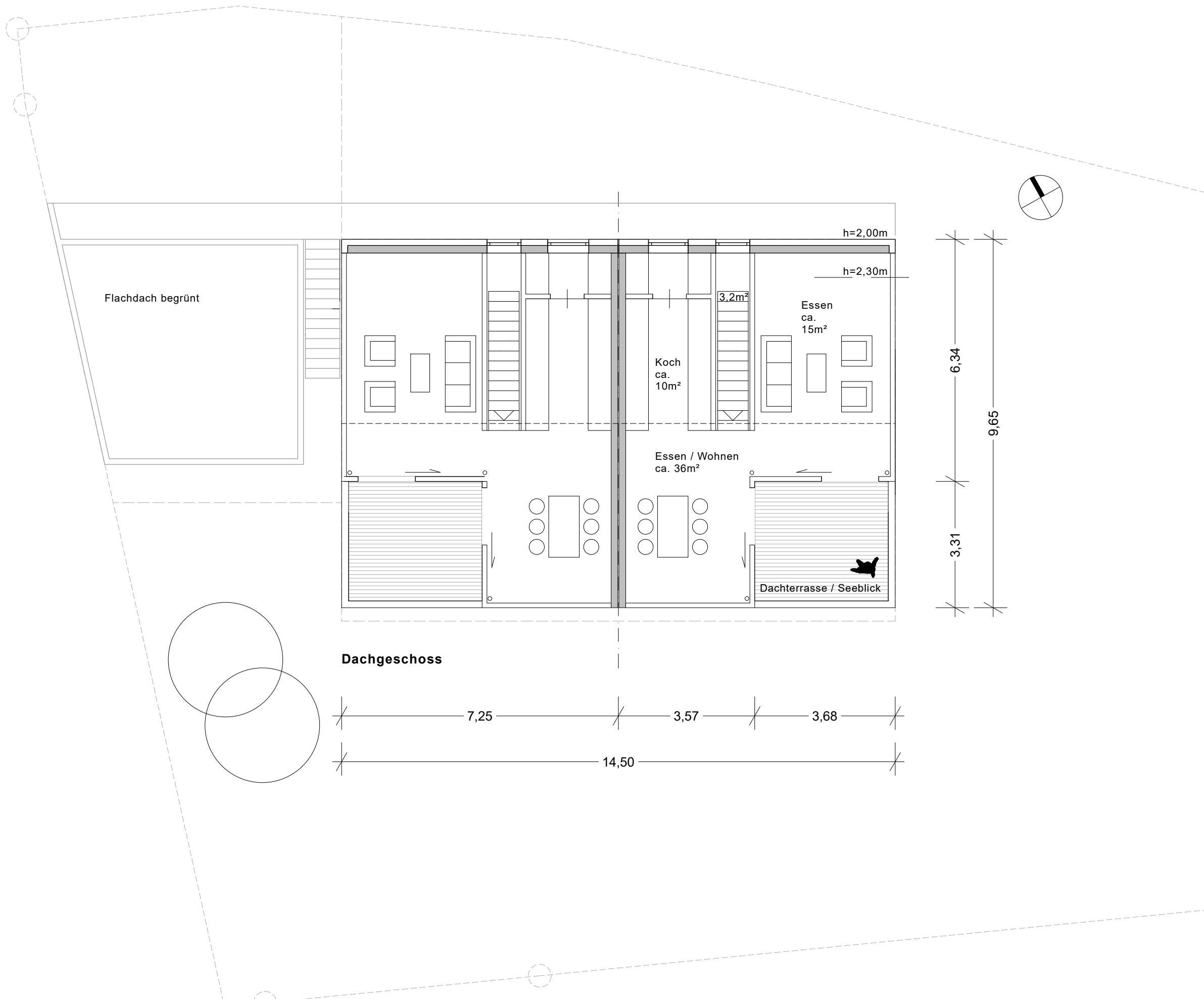
420,5 üNN

420 üNN





Querschnitt



Mühlbachstraße 56

Stellflächen

Carport

Flurstück
2893
777m²



422,5 üNN

422 üNN

421,5 üNN

421 üNN

9,65

Diele / Flur
ca. 18m²

Büro
ca. 6,6m²

Bad
ca. 8,0m²

GA

WC
2,8m²

Zi
ca. 10,4m²

Zi
ca. 10,4m²

Baufenster

Erdgeschoss

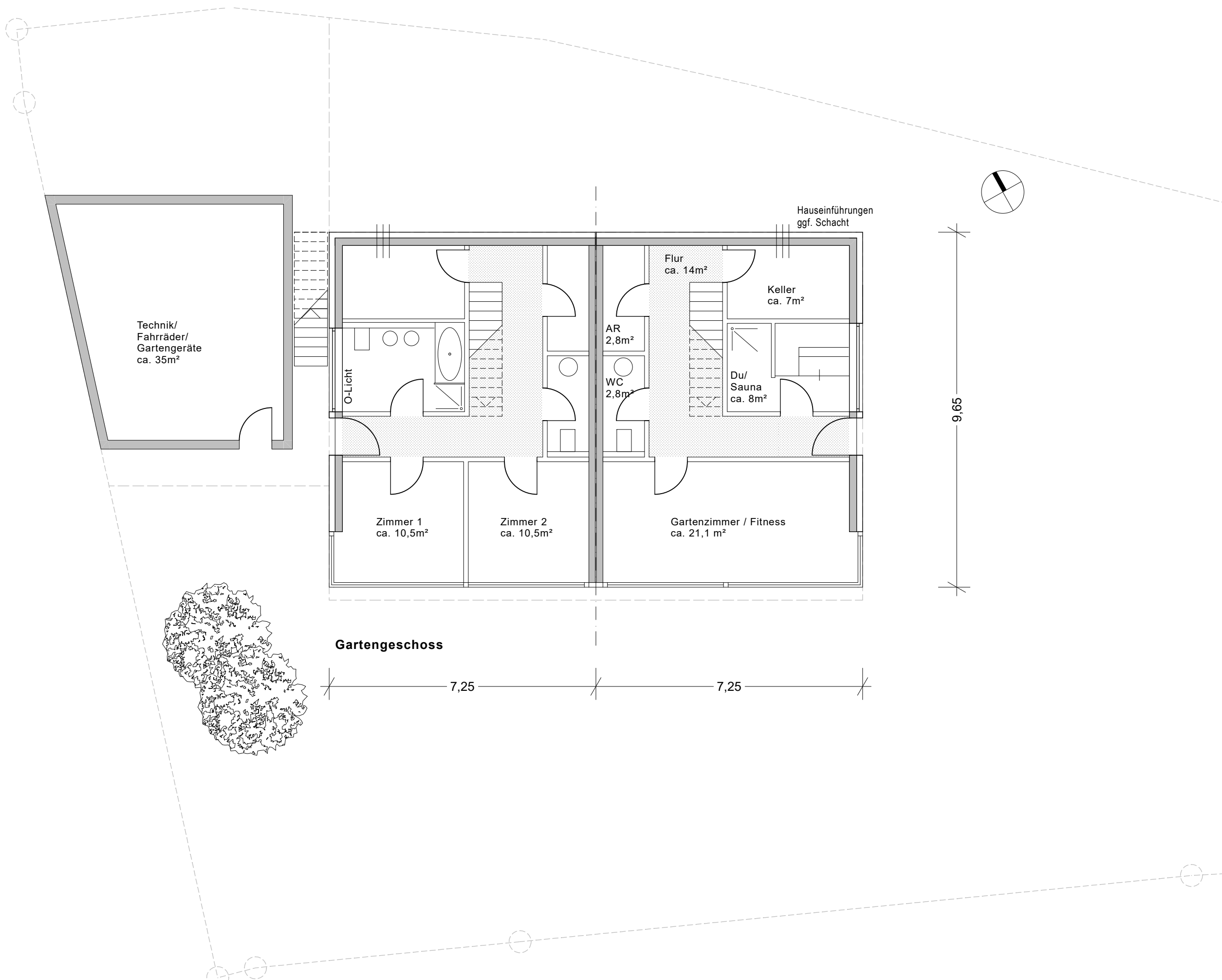
7,25

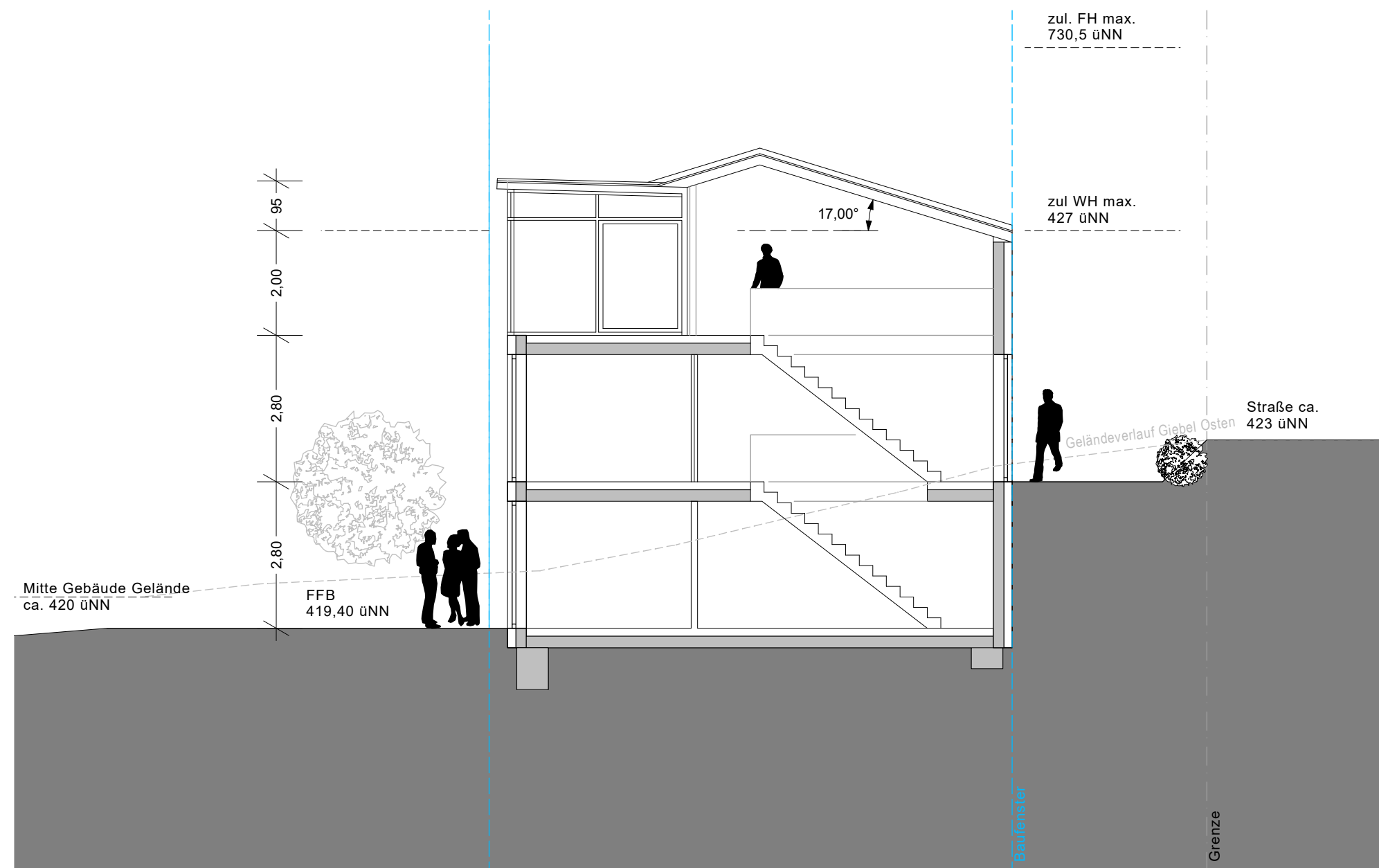
7,25

14,50

420,5 üNN

420 üNN





chnitt