

SILLER IMMOBILIEN
SCHÖNE 2-ZIMMERWOHNUNG
IN ÜBERLINGEN

EIGENBEDARF ODER
KAPITALANLAGE



Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

www.siller-immobilien.com
info@siller-immobilien.com
+49 7633 - 9391590

2-Zimmer Wohnung im EG/UG mit Garten und Terrasse.



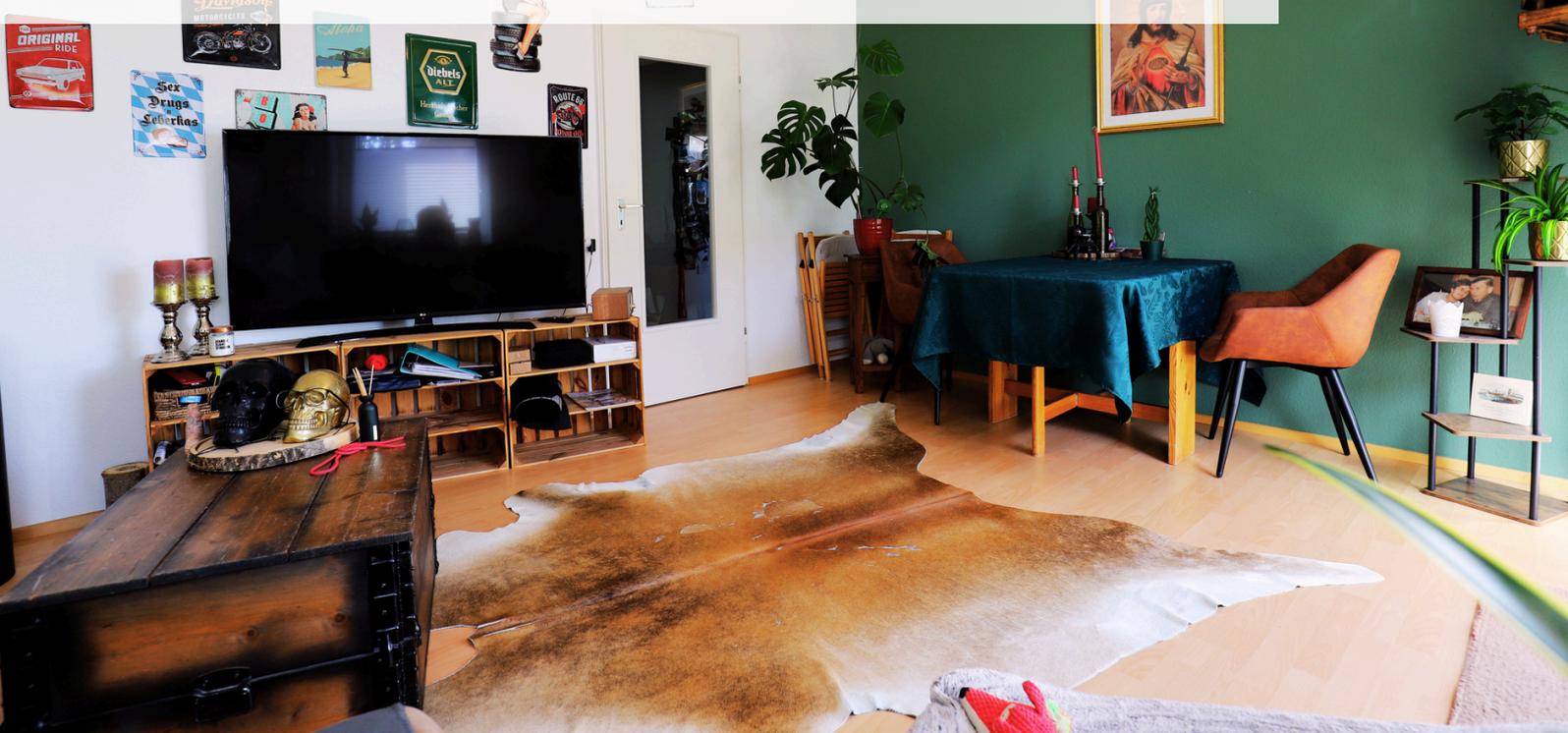
Die Terrasse lädt zum Entspannen
und Verweilen im Freien ein.



Kombiniertes Wohn- & Esszimmer mit direktem Terrassenzugang.



Geräumiger und heller Wohn- & Essbereich.



Gemütliches und geräumiges
Schlafzimmer.



Helles Schlafzimmer mit ausreichend
Platz für einen großen Kleiderschrank.





Gut ausgestattete Küche der Mieterin mit den notwendigen Geräten.



Mögliche Übernahme der Küche nach Abstimmung und Absprache.

A photograph of a bathroom. On the left, a shower area is partially visible with a white shower curtain. The walls are covered in light-colored square tiles. In the center, a white toilet is positioned next to a white radiator. To the right of the radiator is a white front-loading washing machine with its door open. Further right is a white sink with a chrome faucet and a green soap dispenser. Above the sink, a wooden rack holds various toiletries. A window with a white frame is visible above the radiator. A brown fur rug is on the floor in front of the washing machine.

Badezimmer mit einer praktischen Kombi-Duschwanne.

A photograph of a bathroom. On the left, a shower area is visible with a white shower curtain and a chrome shower head. The walls are covered in light-colored square tiles, some of which are decorated with small, square, nature-themed tiles. In the center, a white toilet is positioned next to a white radiator. To the right of the radiator is a white front-loading washing machine. Further right is a white sink with a chrome faucet. Above the sink, a wooden rack holds various toiletries. A window with a white frame is visible above the radiator. A brown rug is on the floor in front of the washing machine.

Badezimmer mit Tageslichtfenster mit Frischluftoption.



Funktionaler Keller- & Hobbyraum.

The image shows a basement or hobby room. On the left, a black and orange climbing harness hangs from the ceiling. In the center, there is a gym bench with a pink towel and a barbell with weights. To the right, a white electric fan stands on a black base. A blue crate with the text 'Herzoglich Bayerisches Brauhaus Tegernsee' is visible. The floor is dark, and the walls are light-colored.



Attraktiver Flurbereich in der Wohnung.

The image shows a hallway with a white wall. A large, colorful world map is mounted on the wall. A decorative, cylindrical light fixture with a patterned top and a glowing yellow interior hangs from the ceiling. A doorway is visible in the background, leading to another room. The floor is light-colored.

LAGEBESCHREIBUNG

Makro-Standortbeschreibung

Makro-Standortbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in Überlingen, einer malerischen Stadt am nördlichen Ufer des Bodensees. Überlingen ist bekannt für seine reiche Geschichte, charmante Altstadt und die einzigartige Lage im Herzen der Vierländerregion (Deutschland, Schweiz, Österreich, Liechtenstein). Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität.

- **Verkehrsanbindung:**

Überlingen ist optimal an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die A81 und A98 sind schnell erreichbar, und die nahegelegenen Bahnhöfe in Friedrichshafen und Radolfzell bieten Verbindungen in die Schweiz und nach Österreich.

- **Freizeit & Kultur:**

Der Bodensee lädt zu Wassersport, Spaziergängen und Radtouren ein. Überlingen selbst bietet eine lebendige Kulturszene, historische Sehenswürdigkeiten wie das Münster St. Nikolaus und regelmäßige Veranstaltungen wie die Narrenhaus-Fasnacht.

- **Einkaufsmöglichkeiten:**

In der Altstadt finden sich zahlreiche Boutiquen, Cafés und Restaurants. Größere Einkaufszentren und Supermärkte sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

- **Bildung & Gesundheit:**

Überlingen verfügt über eine gute Auswahl an Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen, darunter das Hegau-Bodensee-Klinikum.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikro-Standortbeschreibung

Mikro-Standortbeschreibung

Die Wohnung liegt im ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet Feigental, das sich durch seine grüne Umgebung und Nähe zur Natur auszeichnet. Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit.

- Lage & Umgebung:

Das Objekt befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone, umgeben von Einfamilienhäusern und Grünflächen. Der Bodensee ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine idyllische Kulisse für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten.

- Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Kindergärten. Die Altstadt von Überlingen ist in ca. 10 Minuten zu Fuß oder mit dem Auto schnell erreichbar.

- Verkehrsanbindung:

Der Feigentalweg ist gut an das örtliche Straßennetz angebunden. Bushaltestellen und Parkmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

- Freizeitmöglichkeiten:

Neben der Nähe zum Bodensee gibt es in der Umgebung zahlreiche Wander- und Radwege, Spielplätze und Sportanlagen. Der Stadtgarten Überlingen und der Hafen sind ebenfalls schnell erreichbar.

Objektbeschreibung

Die vermietete Wohnung ist sowohl eine attraktive Geldanlage als auch eine perfekte Eigentumswohnung für Selbstnutzer.

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 59,8 m² befindet sich im Untergeschoss einer ruhigen und begehrten Lage von Überlingen, nur wenige Minuten vom Bodensee entfernt.

Die Wohnung verfügt über einen hellen Wohn-/Essbereich, der durch große Fenster lichtdurchflutet wird und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die angrenzende Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet zusätzlichen Platz für erholsame Momente.

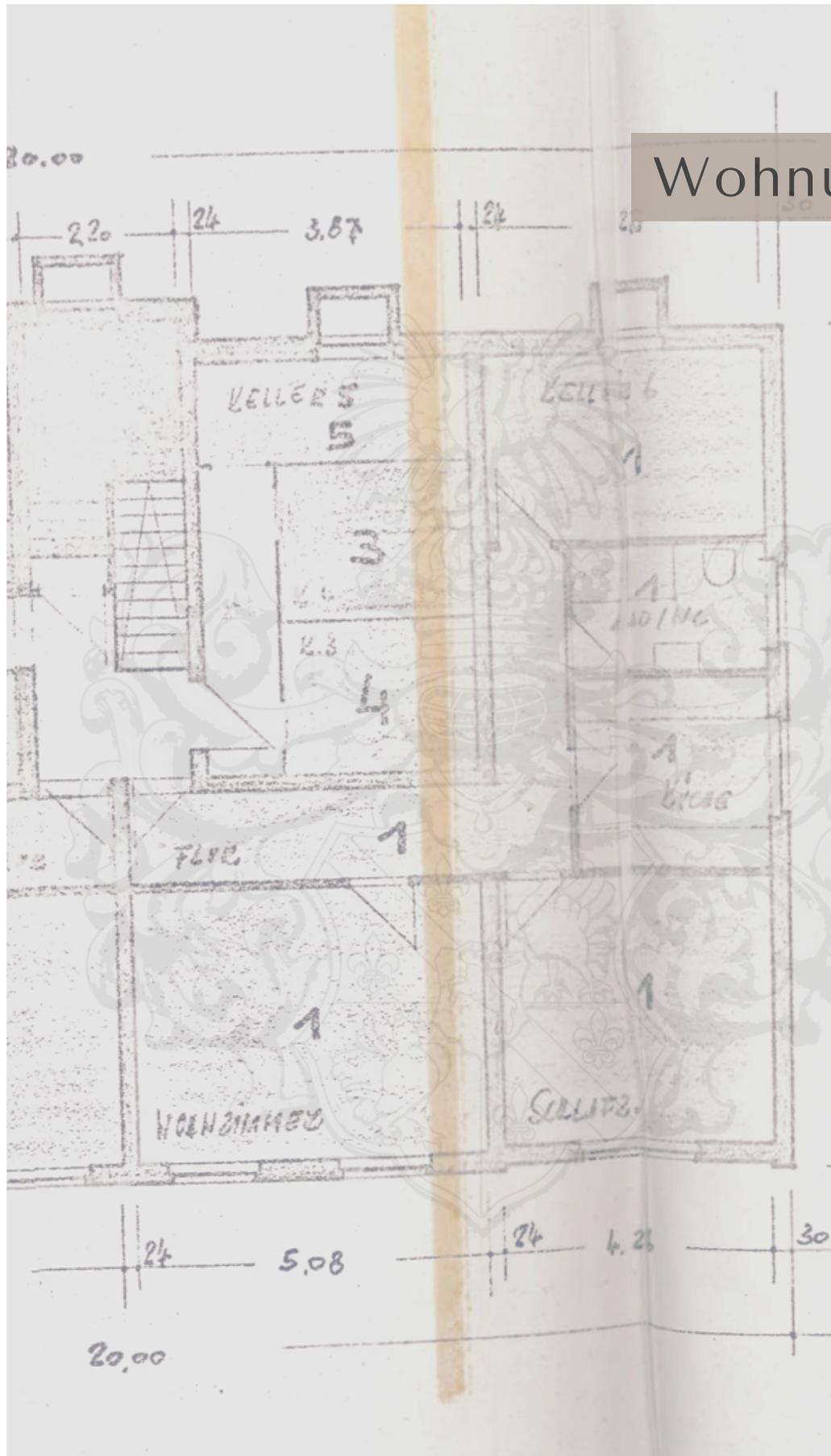
Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Stauraum und Ablage- wie Arbeitsflächen. Diese gehört dem aktuellen MieterIn, kann aber bei Interesse und nach Abstimmung gegen eine Abnahmegebühr erworben werden.

Das Schlafzimmer besticht durch seine großzügigen Ausmaße und bietet einen wohltuenden Rückzugsort für erholsame Nächte, während der reichlich vorhandene Stauraum problemlos Platz für einen geräumigen Kleiderschrank bietet. Das Badezimmer verfügt über eine praktische Kombi-Duschwanne und sorgt dank des Tageslichtfensters mit Frischluftoption für angenehmen Komfort im täglichen Gebrauch.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der zugehörige Stellplatz, der Ihnen oder Ihren Mietern eine bequeme Parkmöglichkeit bietet.

Die zentrale Lage ermöglicht es den Bewohnern, die Annehmlichkeiten der Stadt sowie die wunderschöne Natur rund um den Bodensee in vollen Zügen zu genießen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe.

GRUNDRISS WOHNUNG UG



Wohnung Nr. 1



Das Wesentliche im Überblick

Diese Wohnung eignet sich sowohl als lukrative Kapitalanlage dank ihrer aktuellen Vermietung als auch perfekt für Käufer mit Eigenbedarf.

- Baujahr 1973
- Wohneinheiten: Haus hat in Summe 8 Einheiten (keine Wohnung ist Eigentümer genutzt)
- Untergeschosswohnung (links): ca. 59,8 qm
- Heizung: 2008
- Heizungsart: Ölheizung
- Zimmer: 2
- Badezimmer: 1
- Garten/Terrasse: mit Südausrichtung
- Verwaltung: Volksbank ImmobilienPartner (Immobilienvermittlung und Hausverwaltung)
- Einen Hausmeisterdienst gibt es nicht. Die Mieter kümmern sich eigenständig um die Mülltonnen und putzen das Treppenhaus.
- Es gibt einen Gärtner, der sich regelmäßig um die Pflege des Gartens kümmert.
- Garage/Stellplatz: 1 Stellplatz im Freien
- Rücklagenstand (gesamtes Haus) zum 31.12.2024: ca. 22.000€

Die Wohnung ist seit Dezember 2019 vermietet und bietet daher eine tolle Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger.

- aktuelle Kaltmiete: 700,00€
- aktuelle Nebenkosten: 100,00€
- aktuelle Warmmiete: 800,00€
- Hausgeld 322,00€ (davon nicht umlagefähig ca. 90,00€)
- Hausgeld aufgeteilt in Hausgeldzahlung 200,53€ und Rücklagen 121,47€

Folgende Erneuerungen wurden in den letzten Jahren vorgenommen:

- 2020 Erneuerung der Böden (in der Wohnung)
- 2023 Erneuerung der Dachfenster (am Haus)

Kaufpreis Immobilie : 270.000 EURO

zzgl. Kaufpreis Stellplatz: 15.000 EURO (obligatorisch)

Kaufpreis gesamt: 285.000 EURO

Provisionshinweis: 3,57 % Käufercourtage inkl. 19% MwSt. zahlbar und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages

Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:

Janina Jahn Tel: +49 7633 939 1590



+49 7633 - 9391590

www.siller-immobilien.com

info@siller-immobilien.com

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf uns vom Objekt-Eigentümer übermittelten Informationen. Wir als Makler übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität dieser Daten. Eine Haftung für unzutreffende oder fehlende Angaben ist gemäß § 311a BGB (in Verbindung mit den Grundsätzen des Maklerrechts) ausgeschlossen. Ebenso übernehmen wir keine Garantie für die Objektbeschaffenheit, gemäß § 652 BGB. Der Interessent ist verpflichtet, alle wesentlichen Fakten (z.B. Grundriss, Zustand, rechtliche Verhältnisse) eigenständig zu prüfen – etwa durch Einsicht in die Kaufunterlagen, Besichtigung oder Expertenrat. Maßgeblich sind ausschließlich die notariell beurkundeten Vertragsvereinbarungen und/oder Mietvertragsvereinbarungen und Verträge. Besondere Hinweise zu Denkmalschutz, Bebauungsplänen oder Altlasten bedürfen gesonderter amtlicher Auskünfte.