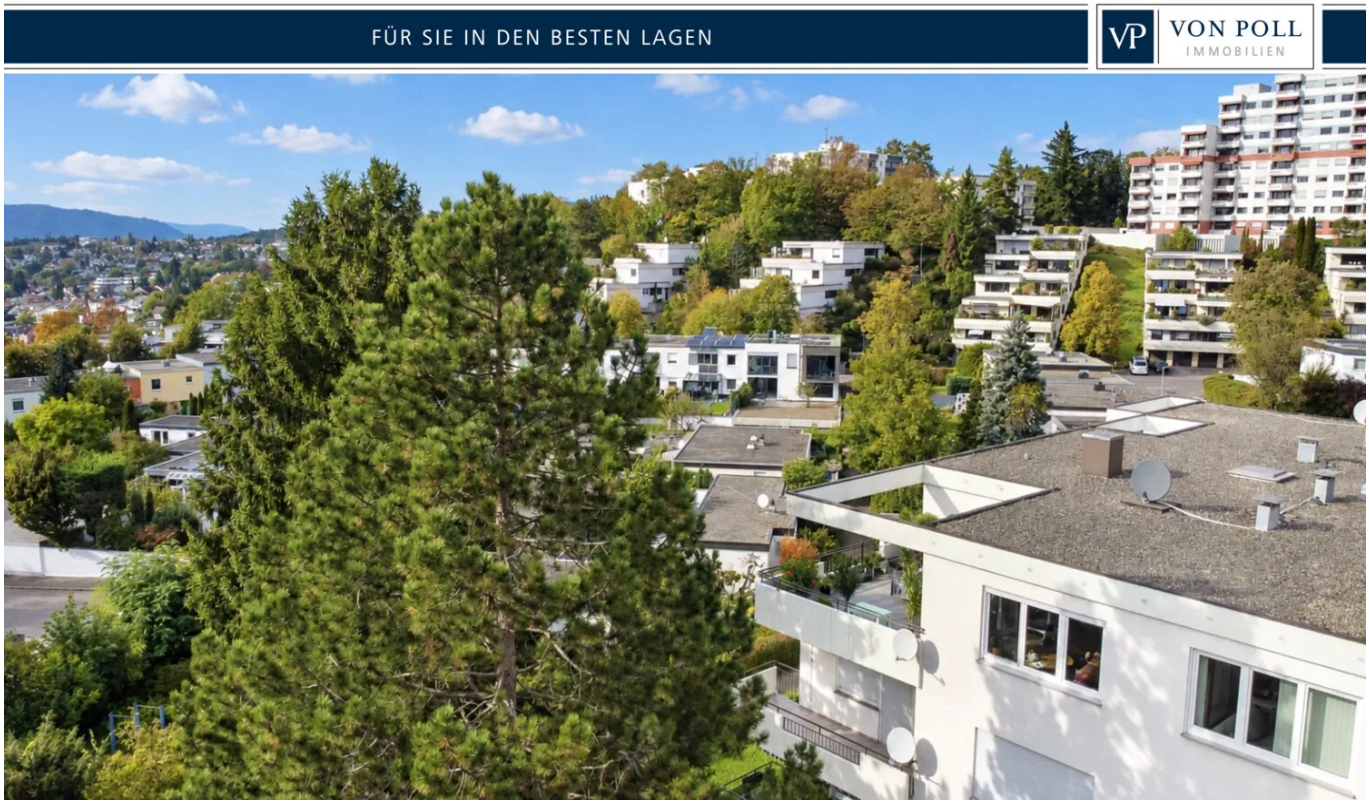
Überlingen – Überlingen - Ort

# Über den Dächern von Überlingen: Penthouse als Kapitalanlage in Zentrumsnähe

***Número da propriedade: 26328133***




**PREÇO DE COMPRA:** 409.000 EUR • **ÁREA:** ca. 83.19 $m^2$ • **QUARTOS:** 3

**Número da propriedade: 26328133 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 26328133 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 26328133 |
| Área | ca. 83.19 m² |
| Quartos | 3 |
| Quartos | 2 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 1971 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 409.000 EUR |
| Comissão para arrendatários | Comissão do comprador 3,57 % (IVA incl.) sobre o preço de compra notariado |
| Modernização / Reciclagem | 2025 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 26328133 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | **Aquecimento central** |
| Fonte de Energia | **Gás** |
| Certificado Energético válido até | **04.04.2027** |
| Aquecimento | **Gás** |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | **Certificado de consumo de energia** |
| Consumo final de energia | **135 kWh/m²a** |
| Classificação energética | **E** |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | **1971** |

**Número da propriedade: 26328133 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# O imóvel





**Número da propriedade: 26328133 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# O imóvel






**Número da propriedade: 26328133 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# O imóvel





**Número da propriedade: 26328133 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# O imóvel






**Número da propriedade: 26328133 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# O imóvel



**Número da propriedade: 26328133 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# Plantas dos pisos




Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26328133 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# Uma primeira impressão

**Im obersten Geschoss eines gepflegten Hauses aus den siebziger Jahren entfaltet sich dieses Penthouse mit einer Großzügigkeit, die sofort entspannt.**

**Bereits beim Betreten spürt man die gelassene Klarheit des Flurs, der den Blick weiterleitet bis zum lichtdurchfluteten Wohnbereich. Große Fenster lassen das Tageslicht tief in den Raum fallen und schaffen gemeinsam mit dem warmen Boden eine einladende Atmosphäre, die sich vom ersten Moment an vertraut anfühlt. Die Verbindung ins Freie gelingt mühelos, vom Wohnzimmer öffnet sich eine Tür direkt auf die weitläufige Terrasse, die von viel Grün flankiert wird und den Alltag in den Hintergrund treten lässt.**

**Die Küche überzeugt mit ihrer funktionalen Ausstattung und dem angenehmen Blick nach draußen. Glänzende Oberflächen, durchdachte Ablagen und der Blick über die Dächer der Umgebung sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre, in der Kochen Freude macht. Gleich nebenan liegt das Bad, welches mit klaren Linien und gepflegter Ausstattung aufwartet. Die Dusche & großformatige Fliesen setzen zurückhaltende Akzente.**

**Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte, die zugleich von Ruhe und Leichtigkeit geprägt sind. Im Hauptschlafzimmer schaffen helle Wände eine angenehme Balance aus Geborgenheit und Offenheit. Auch das zweite Zimmer profitiert von der Helligkeit und dem freundlichen Ambiente, das den gesamten Grundriss durchzieht. Die Wohnfläche von ca. 83 Quadratmetern ist ebenso durchdacht wie harmonisch angelegt, kein Raum wirkt überladen, alles bleibt klar und offen.**

**Die Terrasse zieht die Jahreszeiten an sich: Hier oben genießt man den Blick ins Grüne und über die Dächer der umliegenden Häuser, eingebettet in eine Nachbarschaft, die von gewachsenen Strukturen und viel Natur geprägt ist. Die gepflegte Substanz des Gebäudes und die Modernisierung der Heizung auf Erdgas im Jahr 1995 sorgen für ein angenehmes Wohnklima und Zuverlässigkeit im Alltag.**

**Das Objekt ist derzeit unbefristet vermietet und erwirtschaftet eine Kaltmiete von 1.070,00 EUR mtl.**
**Damit ergibt sich eine Bruttorendite von ca. 3,14 %.**

**Wer die Mischung aus urbaner Lage und ruhigem Rückzugsort schätzt, findet hier ein Penthouse, das seinen eigenen Rhythmus vorgibt.**

**Número da propriedade: 26328133 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# Tudo sobre a localização

**Überlingen präsentiert sich als gefestigter und zugleich hochwertiger Wohnstandort am Bodensee, dessen Attraktivität auf einer starken regionalen Einbindung, einer verlässlichen Infrastruktur und einer dauerhaft hohen Lebensqualität beruht. Der Markt ist geprägt von knappen Flächen, einem begrenzten Angebot im Premiumsegment und einer stabilen Nachfrage nach wertbeständigen Lagen. Für Kapitalanleger spricht insbesondere die solide Standortqualität mit guter Grundversorgung, hoher Akzeptanz bei Eigennutzern und einer Nachfrage, die sich vor allem auf gepflegte, energieeffiziente und gut angebundene Objekte konzentriert.**

**Auch der Stadtteil selbst überzeugt durch seine klare Positionierung im gehobenen Marktumfeld. Die Lage verbindet eine ruhige, gepflegte Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen und einer gewachsenen Nachbarschaft. Gerade die Nähe zu seenahen und zentralen Bereichen, kombiniert mit einer hochwertigen Bebauungsstruktur, unterstreicht die nachhaltige Standortqualität. Für Investoren ist dies ein Umfeld, das auf langfristige Stabilität, solide Vermietbarkeit und eine anhaltend hohe Nachfrage ausgerichtet ist.**

**Im direkten Umfeld zeigt sich eine bemerkenswert gute Versorgung in allen für den Alltag relevanten Bereichen. Bildungseinrichtungen wie die Burgberg-Schule Grundschule und das Städtische Kinderhaus Burgberg liegen bereits in rund 5 bis 6 Minuten zu Fuß, während weitere Schulen, die VHS Überlingen sowie die Akademie Schloss Rauenstein in etwa 10 bis 12 Minuten erreichbar sind. Auch die medizinische Infrastruktur ist überzeugend: Dr. Röver ist in rund 5 Minuten zu Fuß erreichbar, die Birkle Klinik in etwa 7 Minuten, ergänzt durch weitere Ärzte, Zahnärzte und Apotheken im nahen Umfeld. Für den täglichen Bedarf stehen mit Lidl, Norma und dem E-Center mehrere Einkaufsmöglichkeiten in etwa 5 bis 11 Minuten zur Verfügung. Hinzu kommen gastronomische Angebote wie TAI-HUA, Café Diener, McCafé und weitere Restaurants und Cafés, die das Umfeld angenehm beleben.**

**Insgesamt bietet diese Lage für Investoren ein hochwertiges, nachgefragtes Umfeld mit überzeugender Infrastruktur und nachhaltiger Standortqualität.**

**Número da propriedade: 26328133 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# Outras informações

**Bei der KI-Optimierung handelt es sich lediglich um die Bearbeitung vorhandener Möbel. Materialien wie z.B. Boden, Wände, Fliesen, Küche etc. sind unverändert.**

**GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.**

**HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.**

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**
**Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.**

**Número da propriedade: 26328133 - 88662 Überlingen – Überlingen - Ort**

# Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Christian Koler**

**Hofstatt 6, 88662 Überlingen**
**Tel.: +49 7551 - 93 77 75 0**
**E-Mail: ueberlingen@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**