



SEESCHATZ RESIDENZ

HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS



SEESCHATZ RESIDENZ

HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS

Die Highlights

- Denkmalgeschütztes Stadthaus „Zum Helltor“ von ca. 1899
- Repräsentative Gründerzeit-Architektur mit historischer Fassadengliederung
- Innen und außen denkmalgeschützt, mit hochwertig instandgesetzter Substanz
- Fassaden und Balkone zuletzt umfassend erneuert und aufgewertet
- Seltenes Innenstadtgrundstück mit ca. 1.094 m² in Überlingen
- Lage am Rand der geschützten Altstadt, fußläufig zum Bodensee
- Historische Details wie hohe Decken, Massivtreppe, Stilelemente und Wandmalereien
- Etablierte Ferienwohnungsvermietung durch externe Betreiber
- Sehr gute Bewertungen auf etablierten Buchungsplattformen
- Kapitalanlage, Eigennutzung und optionales Betreiberkonzept kombinierbar
- Genehmigte Tiefgarage mit ca. 8 - 12 Stellplätzen je nach Ausführung
- Außergewöhnlicher Parkkomfort in seenaher Innenstadtlage
- Dachgeschossausbau als zusätzliche Maisonette-Einheit denkbar
- Optionale Aufzugsperspektive als Teil des künftigen Ausbaukonzeptes
- Gartenhof und Außenbereiche mit geschütztem Rückzugscharakter
- Historische Keller- und Nebenflächen mit weiterem Optimierungspotenzial
- Wohnen, Arbeiten, Ferienvermietung und Investment intelligent kombinierbar
- Kaufpreis auf Anfrage





SEESCHATZ RESIDENZ

HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS

Objektangaben

Objektart:	Denkmalgeschütztes Stadthaus / Mehrparteienhaus mit Wohn- und Büronutzung
Adresse:	Mühlenstraße 21, 88662 Überlingen
Baujahr:	Ca. 1899
Denkmalschutz:	Innen und außen denkmalgeschützt
Zustand:	Fortlaufend saniert, instandgehalten und zuletzt nochmals wesentlich aufgewertet
Sanierungsstand:	Fassade und Balkone zuletzt erneuert / instandgesetzt
Heizung:	Gasheizung vorhanden, Modernisie- rung bzw. perspektivische Umrüstung auf Wärmepumpe oder Hybridsystem möglich
Gesamtfläche:	Ca. 638,82 m ² Wohn- und Nutzfläche
Straßengeschoß / Untergeschoß:	Ca. 99,64 m ²
Erdgeschoß / Wohnung I	Ca. 165,19 m ²
1. OG / Wohnung II	Ca. 196,98 m ²
2. OG / Wohnung III	Ca. 177,01 m ²
Zimmer / Räume:	14 Zimmer zzgl. Bäder, Hauswirtschafts- und Nebenräume
Grundstück:	Ca. 1.094 m ²
Parkflächen Bestand:	4 Außenstellplätze





SEESCHATZ RESIDENZ

HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS

Objektangaben

Tiefgarage:

Genehmigte Tiefgarage mit ca. 8 - 12 Stellplätzen, je nach Ausführung / Doppelparksystem

Dachgeschoss:

Dachgeschoss mit komfortablen

Aufzug:

Ausbaureserven ca. 130 m² erweiterbar durch einzuholende Genehmigung

Nutzung:

Teilweise als Büro genutzt; einzelne Einheiten werden derzeit durch einen externen Betreiber genutzt

Ferienvermietung:

Einzelne Einheiten werden durch einen externen Betreiber als Ferienwohnungen genutzt werden.

Bezugsfrei / Übergabe:

Nach Vereinbarung

Kaufpreis:

Der Kaufpreis für die Immobilie inklusive Grundstück, bestehenden Einbauküchen, Ausstattung und etwaigem Inventar wird auf Anfrage mitgeteilt. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, berechnet aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Hinzu kommen die üblichen Kaufnebenkosten, insbesondere Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten.





SEESCHATZ RESIDENZ

HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS

Objekt- beschreibung

Charakter, Geschichte und Perspektive – ein Stadthaus mit Substanz

Am Rand der historischen Altstadt von Überlingen erhebt sich mit der Mühlenstraße 21 ein denkmalgeschütztes Stadthaus von besonderer Präsenz. Das um 1899 errichtete Gebäude verbindet historische Architektur, gewachsene Stadtstruktur und eine heute bereits etablierte Nutzung zu einer seltenen Immobilienchance in einer der begehrtesten Lagen am Bodensee.

Das Anwesen steht für eine Qualität, die in dieser Form kaum reproduzierbar ist: ein großzügiges Innenstadgrundstück mit ca. 1.094 m², eine repräsentative Fassadenarchitektur, innen wie außen denkmalgeschützte Substanz, liebevoll erhaltene Originaldetails und zugleich eine klare Entwicklungsperspektive für die kommenden Jahre.

In den vergangenen Jahren wurde das Gebäude fortlaufend saniert, gepflegt und instandgesetzt. Zuletzt wurden insbesondere die Fassade sowie die Balkone erneuert und aufgewertet. Damit wurden zentrale sichtbare und werterhaltende Maßnahmen bereits umgesetzt. Das Ergebnis ist ein Stadthaus, das seine historische Identität bewahrt und zugleich die Grundlage für eine anspruchsvolle künftige Nutzung bietet.

Ein Haus mit Atmosphäre und gewachsener Nutzung

Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Verbindung aus Historie und Wohnqualität spürbar. Hohe Decken, ein massives Treppenhaus, historische Stilelemente, aufwendig aufgearbeitete Wand- und Deckenmalereien, Holzdetails und charaktervolle Fenster prägen das Ambiente. Es ist kein glatter Neubau, sondern ein Haus mit Haltung, Geschichte und Seele.





SEESCHATZ RESIDENZ

HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS

Objekt- beschreibung

Das Gebäude wurde als Mehrparteienhaus mit unterschiedlichen Nutzungsebenen entwickelt. Im unteren Bereich befindet sich eine größere gewerblich vermietete Büroeinheit. Darüber verteilen sich mehrere hochwertige Wohneinheiten beziehungsweise Ferienwohnungen, die den besonderen Charakter des Hauses aufnehmen und mit zeitgemäßem Komfort verbinden.

Gerade die Ferienwohnungen haben sich am Markt hervorragend etabliert. Die Kombination aus Altstadt Nähe, fußläufiger Entfernung zum Bodensee, historischem Ambiente und hochwertiger Ausstattung sorgt für eine sehr gute Nachfrage, starke Bewertungen auf etablierten Buchungsplattformen und eine nach Eigentümerangabe hohe Auslastung. Detaillierte betriebswirtschaftliche Unterlagen und Beispielkalkulationen können qualifizierten Interessenten im weiteren Prüfungsprozess zur Verfügung gestellt werden.

Wohnen, Ferienvermietung und Investment in einem Konzept

Die Mühlenstraße 21 eröffnet eine Vielzahl denkbarer Nutzungsszenarien. Sie eignet sich für Käufer, die ein außergewöhnliches Stadthaus am Bodensee mit eigener Nutzung verbinden möchten, ebenso wie für Investoren, Family Offices oder spezialisierte Kapitalanleger, die historische Substanz, touristische Nachfrage und Entwicklungspotenzial in einem Objekt bündeln möchten.





SEESCHATZ RESIDENZ

HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS

Objekt- beschreibung

Ein Erwerber kann den bestehenden Ferienwohnungsbetrieb weiter ausbauen. Damit kann das Objekt sowohl für klassische Eigennutzer als auch für Käufer interessant sein, die den operativen Betrieb nicht selbst übernehmen möchten.

Diese Flexibilität ist ein wesentlicher Bestandteil der Attraktivität: Wohnen, Arbeiten, Ferienvermietung, Kapitalanlage und Entwicklung lassen sich hier nicht nur theoretisch kombinieren, sondern sind bereits heute in der Struktur des Hauses angelegt.

Historische Substanz, denkmalschutzgerecht weiterentwickelt

Das Gebäude ist innen und außen denkmalgeschützt. Die Sanierung und Instandsetzung erfolgte mit Respekt vor der historischen Substanz und unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Anforderungen. Zahlreiche Details wurden erhalten, aufgearbeitet und wieder sichtbar gemacht.

Besonders prägend sind die gegliederte Gründerzeitfassade, die historischen Fenster- und Fassadenelemente, das massive Treppenhaus, die hohen Räume sowie die freigelegten Wand- und Deckenmalereien. Sie verleihen dem Haus eine Authentizität, die sich nicht künstlich herstellen lässt.

Dabei bleibt das Gebäude kein reines Denkmalobjekt im musealen Sinne. Es ist ein lebendiges Stadthaus mit Nutzung, Ertrag und Entwicklung. Genau diese Kombination macht seine Qualität aus: historische Identität, laufende Funktion und künftige Perspektive.





SEESCHATZ RESIDENZ

HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS



Objekt- beschreibung

Die bestehenden Einheiten

Im unteren Gebäudebereich befindet sich eine größere Büro-einheit, die aktuell gewerblich vermietet ist. Ergänzt wird diese Ebene durch Keller-, Technik- und Nebenflächen, die je nach künftigen Konzept weiter geordnet, optisch aufgewertet und strukturell verbessert werden können. Auch hier besteht weiteres Optimierungspotenzial, insbesondere durch eine bessere Unterteilung, Ertüchtigung und Aufbereitung der vorhandenen Flächen.

Die Wohnetagen darüber präsentieren sich mit jeweils eigenem Charakter. Eine der Einheiten überzeugt durch ihren direkten Bezug zum Garten und die besonders atmosphärischen historischen Details. Restaurierte Wand- und Deckenmalereien, Holzvertäfelungen, hohe Räume und klassische Fensterdetails schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Weitere Einheiten verbinden großzügige Raumfolgen, helle Wohnbereiche, moderne Küchen, historische Akzente und komfortable Schlafzimmer. So entsteht eine Mischung aus Altbaucharakter, hochwertiger Ferienwohnungsnutzung und flexibler Wohnqualität. Die Einheiten können weiterhin touristisch genutzt, teilweise selbst bewohnt oder im Rahmen eines individuellen Betreiber- und Vermietungskonzeptes neu strukturiert werden.



SEESCHATZ RESIDENZ

HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS

Objekt- beschreibung

Perspektive und Ausbaupotenzial

Neben der bestehenden Qualität liegt ein wesentlicher Wert des Anwesens in seiner weiteren Entwicklungsperspektive. Für die Tiefgarage liegt eine vollständige und gültige Baugenehmigung vor. Geplant sind je nach Ausführung ca. 8 bis 12 Stellplätze, beispielsweise unter Einbeziehung von Doppelparksystemen.

Gerade in einer seenahen Innenstadtlage wie Überlingen ist privater Parkraum ein außergewöhnlicher Komfort- und Wertfaktor. Eine Tiefgarage würde das Objekt nicht nur funktional deutlich aufwerten, sondern auch die Attraktivität für Eigennutzer, Feriengäste, Mieter und künftige Käufer nachhaltig stärken.

Darüber hinaus besteht eine optionale Ausbauperspektive im Dachgeschoss. Im Rahmen einer Bauvoranfrage ist der Ausbau zu einer weiteren hochwertigen Eigentums- oder Ferienwohnung als Maisonette-Einheit angedacht. Diese zusätzliche Einheit könnte das bestehende Nutzungskonzept sinnvoll erweitern und dem Objekt eine weitere exklusive Ebene hinzufügen.

Auch ein Aufzug könnte Teil des künftigen Ausbaukonzeptes sein. In Verbindung mit Tiefgarage und Dachgeschossentwicklung würde eine solche Erschließung einen erheblichen Komfortgewinn schaffen und das Haus auf ein neues Niveau heben. Die konkrete Umsetzung bleibt der weiteren Planung, Genehmigung und Abstimmung vorbehalten.



SEESCHATZ
RESIDENZ

HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS

Objekt- beschreibung

Ein seltenes Profil am Bodensee

Die Mühlenstraße 21 ist kein Standardobjekt. Sie ist ein historisches Stadthaus mit gewachsener Substanz, bestehendem Betrieb, hoher touristischer Attraktivität und bedeutendem Entwicklungspotenzial. In dieser Kombination entsteht ein Profil, das besonders für anspruchsvolle Käufer interessant ist, die nicht nur eine Immobilie erwerben möchten, sondern ein langfristig werthaltiges Konzept.

Ob als repräsentativer Familiensitz mit zusätzlichem Ertrag, als Kapitalanlage mit Ferienwohnungsbetrieb, als Family-Office-Investment oder als denkmalgeschütztes Stadthaus mit weiterer Entwicklungsperspektive: Dieses Anwesen bietet eine seltene Verbindung aus Lage, Geschichte, Substanz und Zukunft.

Die Mühlenstraße 21 steht für historisches Wohnen am Bodensee, für starke Nachfrage im Feriensegment und für die Chance, ein bereits etabliertes Objekt auf die nächste Entwicklungsstufe zu führen.





**SEESCHATZ
RESIDENZ**
HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS

Raumprogramm Untergeschoss

Das Untergeschoss vereint funktionale Arbeits-, Technik- und Nebenflächen zu einer durchdachten Infrastruktur des Hauses. Neben den bestehenden Büroräumen stehen Keller-, Vorrats- und Technikbereiche sowie eine Werkstatt zur Verfügung. Diese Ebene schafft ideale Voraussetzungen für Gewerbe, Lagerung und Organisation und bietet zugleich weiteres Potenzial für eine individuelle Nutzung oder Optimierung.

- ① Büroräume
- ② Kellerflur
- ③ Gäste Badezimmer
- ④ Vorratskeller
- ⑤ Technikkeller
- ⑥ Werkstatt
- ⑦ Gebäude-Umlauf





**SEESCHATZ
RESIDENZ**
HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS

Raumprogramm Erdgeschoss

Das Erdgeschoss empfängt mit einem repräsentativen Eingangsbereich und verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die offen gestaltete Küche geht harmonisch in den großzügigen Wohnbereich über und bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Zwei Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer sowie der direkte Zugang zu Garten und Terrasse schaffen eine besondere Wohnatmosphäre und machen diese Ebene zu einem idealen Rückzugsort mit hoher Lebensqualität.

- ④ Eingangsbereich & Treppenhaus
- ④ Hauswirtschaftsraum / Teeküche
- ④ Gäste-WC
- ④ Vorratsräume
- ④ Eingangsbereich Wohnung
- ④ Offene Küche
- ④ Badezimmer
- ④ Wohnzimmer
- ④ Schlafzimmer mit Balkon
- ④ Schlafzimmer
- ④ Austritt in Garten & Terrasse





**SEESCHATZ
RESIDENZ**
HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS

Raumprogramm Obergeschoss 1

Das erste Obergeschoss überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung mit hellen Wohnbereichen und viel Flexibilität. Der offene Wohn- und Essbereich mit Küche bildet das Herzstück der Wohnung, ergänzt durch mehrere Schlafzimmer, zwei Bäder sowie praktische Hauswirtschafts- und Abstellflächen. Ein Balkon und der historische Felskeller verleihen dieser Ebene zusätzlichen Charakter und unterstreichen den besonderen Charme des denkmalgeschützten Hauses.

- ① Eingangsbereich & Flur
- ② Badezimmer
- ③ Wohnbereich
- ④ Offene Küche
- ⑤ Schlafzimmer
- ⑥ Schlafzimmer
- ⑦ Zimmer mit Balkon
- ⑧ Hauswirtschaftsraum
- ⑨ Flur
- ⑩ Badezimmer & Abstellraum
- ⑪ Alter Felskeller





**SEESCHATZ
RESIDENZ**
HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS

Raumprogramm Obergeschoss 2

Das zweite Obergeschoss präsentiert sich als großzügige Wohneinheit mit klassischer Raumstruktur und viel Platz für Familie oder Gäste. Drei Schlafzimmer, ein separates Esszimmer, ein gemütlicher Wohnbereich sowie Küche, Badezimmer und Gäste-WC schaffen ein harmonisches Wohnkonzept. Die Kombination aus historischen Proportionen und funktionaler Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und hohen Wohnkomfort.

- ① Schlafzimmer 1
- ② Schlafzimmer 2
- ③ Schlafzimmer 3
- ④ Esszimmer
- ⑤ Flur
- ⑥ Wohnzimmer
- ⑦ Küche
- ⑧ Badezimmer
- ⑨ Gäste-WC



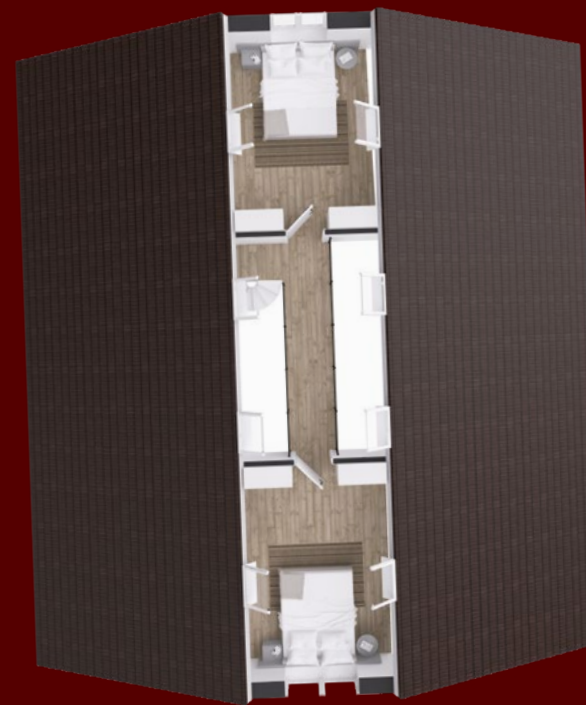


**SEESCHATZ
RESIDENZ**
HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS

Raumprogramm Dachgeschoss

Das Dachgeschoss dient derzeit als großzügiger Speicher- und Stauraum und eröffnet zugleich attraktive Entwicklungsmöglichkeiten. Im Rahmen der geplanten Ausbauperspektive bietet diese Ebene das Potenzial, künftig zu einer hochwertigen Maisonette- oder Wohneinheit ausgebaut zu werden und den besonderen Charakter des historischen Stadthauses um eine weitere exklusive Wohnebene zu ergänzen.

Stauräume & Speicher





**SEESCHATZ
RESIDENZ**

HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS

Nostalgie & Historie

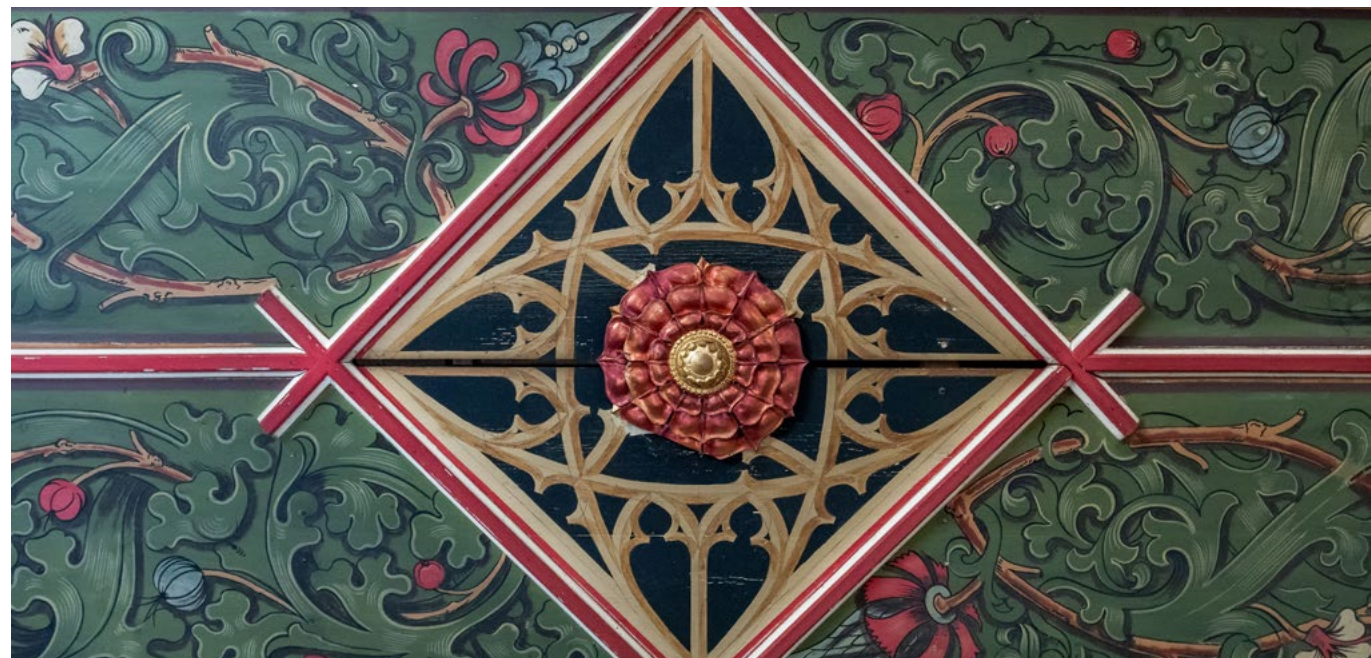
Das historische Mehrfamilienhaus steckt voller Erinnerungen, nostalgisch wunderschön anzusehenden Elementen, welchem dem Haus einen besonderen Lebensflair versetzen





SEESCHATZ RESIDENZ

HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS





SEESCHATZ RESIDENZ

HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS



Mühlenstraße 21,
88662 Überlingen

Lage

Überlingen – historische Stadtlage am Bodensee

Überlingen zählt zu den gefragtesten Wohn- und Aufenthaltsorten am nördlichen Bodenseeufers. Die Stadt verbindet eine gewachsene historische Altstadt, mediterranes Seegefühl und eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität mit einer sehr guten Infrastruktur.

Die Mühlenstraße 21 befindet sich am Rand der geschützten Altstadt und damit in einer Lage, die zentrale Erreichbarkeit und historischen Charakter ideal verbindet. Uferpromenade, Münster St. Nikolaus, Cafés, Restaurants, Geschäfte, Wochenmarkt und Seepromenade sind bequem fußläufig erreichbar. Zugleich profitiert das Anwesen von seiner besonderen Position zwischen Altstadt, Grünbereichen, Stadtmauer und Bodenseenähe.

Infrastruktur, Mobilität und Alltag

Überlingen bietet eine sehr gute Nahversorgung mit Supermärkten, Apotheken, Ärzten, Banken, Schulen, Kindergärten und Kliniken. Auch der Bahnhof Überlingen-Mitte, der Busverkehr sowie wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Die Anbindung über die B31 ermöglicht schnelle Wege entlang des Bodensees sowie in Richtung Friedrichshafen, Meersburg, Stockach und Konstanz. Die Fährverbindung Meersburg-Konstanz erweitert die regionale Mobilität zusätzlich. Der Flughafen Friedrichshafen ist gut erreichbar, ebenso bestehen über Zürich, Memmingen und Stuttgart weitere überregionale Anbindungen.

→ **Tipp:** Klicken Sie hier, um direkt auf Google Maps zu gelangen.



SEESCHATZ RESIDENZ

HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS

Lage

Tourismus, Freizeit und Ertragsperspektive

Die Lage ist nicht nur für Eigennutzer attraktiv, sondern auch für die Ferienvermietung besonders stark. Überlingen steht für Bodenseetourismus auf hohem Niveau: Seepromenade, Yachthafen, Stadtgarten, Strandbad, Bodensee-Therme, Restaurants, Kulturangebote und Veranstaltungen schaffen eine ganzjährige Nachfrage weit über die Sommersaison hinaus.

Segeln, Baden, Radfahren, Wandern, Genuss, Kultur und historische Altstadtatmosphäre treffen hier auf eine gewachsene touristische Infrastruktur. Genau diese Kombination macht die Mühlenstraße 21 für Feriengäste, anspruchsvolle Bodenseeliebhaber und investorenorientierte Käufer gleichermaßen interessant.





**SEESCHATZ
RESIDENZ**
HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS

Kontaktieren Sie uns

ANSCHRIFT

Von Hirsch GmbH
CEO Sebastian Hirsch

ADRESSE

Münchnerstraße 15a,
82319 Starnberg

KONTAKT

Sebastian Hirsch
Geschäftsführer
Mobil: ++49 (0)157 38 80 29 18
Mail: info@vonhirsch.gmbh



VON HIRSCH
Luxusimmobilien

Dieses Anwesen wird exklusiv vermarktet
von der Von Hirsch GmbH



Sebastian Hirsch



Rechtliche Hinweise & Haftungsausschluss (Disclaimer)

Transparenz und rechtlicher Rahmen

Dieses Exposé wurde auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen erstellt. Sämtliche Objektangaben, Flächen, Grundrisse, Bilder, Visualisierungen, Nutzungsideen, Ausstattungshinweise sowie Planungs-, Betreiber- und Entwicklungsperspektiven beruhen auf Angaben und Unterlagen des Eigentümers, dessen Beauftragten oder Dritter. Als Maklerunternehmen haben wir diese Angaben nicht eigenständig bautechnisch, rechtlich, steuerlich, wirtschaftlich, brandschutztechnisch, denkmalrechtlich oder genehmigungsrechtlich geprüft. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen sind der Eigentümer beziehungsweise dessen Bevollmächtigte verantwortlich. Die Veröffentlichung erfolgt auf Grundlage der freigegebenen Objektinformationen. Wir übernehmen keine Gewähr für Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben. Eine Haftung ist ausgeschlossen, sofern uns nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Dieses Exposé stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung, Garantie oder Zusage bestimmter Eigenschaften dar.

Flächen, Grundrisse, Raumprogramme, Stellplatzangaben, Aufteilungen und Ausstattungsbeschreibungen beruhen auf vorliegenden Kataster-, Planungs-, Konzept-, Vermarktungs- und Eigentümerunterlagen. Sie können von tatsächlichen, genehmigten, vermessenen oder künftig realisierbaren Flächen und Nutzungen abweichen. Durch Planung, Genehmigung, Umbau, Sanierung, denkmalrechtliche Abstimmung oder Umnutzung können sich Flächen, Zuschnitte, Raumaufteilungen und Nutzungsmöglichkeiten ändern.

Denkmalschutz, Sanierung und historische Substanz

Bei dem Objekt handelt es sich nach vorliegenden Angaben um ein innen und außen denkmalgeschütztes Gebäude. Angaben zu Denkmalschutz, historischer Substanz, Sanierungsstand, Fassaden-, Balkon-, Fenster-, Treppenhaus-, Wand- und Deckenmalereien sowie sonstigen historischen Ausstattungselementen beruhen auf Eigentümerangaben und den uns vorliegenden Unterlagen.

Aussagen zu denkmalschutzgerechter Sanierung, Instandsetzung oder künftigen steuerlichen, förderrechtlichen oder baulichen Möglichkeiten stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar. Eine verbindliche Prüfung sämtlicher denkmalrechtlicher, steuerlicher, förderrechtlicher und baurechtlicher Rahmenbedingungen ist durch den Erwerber eigenständig mit den zuständigen Behörden und fachkundigen Beratern vorzunehmen.

Planung, Tiefgarage, Dachgeschoss und Aufzug

Alle dargestellten Ausbau-, Nutzungs-, Modernisierungs-, Betreiber-, Vermietungs- oder Entwicklungskonzepte sind unverbindliche Möglichkeiten. Sie stellen keine Zusage zu Bestand, Genehmigungsfähigkeit, Wirtschaftlichkeit, Auslastung, Ertrag, Betreiberfähigkeit oder künftiger Nutzung dar. Für die geplante Tiefgarage liegt nach Eigentümerangabe eine vollständige und gültige Baugenehmigung vor. Angaben zu Anzahl und Ausführung der Stellplätze, insbesondere im Hinblick auf ca. 8 bis 12 Stellplätze sowie mögliche Doppelparksysteme, beruhen auf den vorliegenden Planungs- und Eigentümerangaben. Die konkrete technische, wirtschaftliche und bauliche Umsetzung ist vom Erwerber eigenständig zu prüfen. Der im Exposé dargestellte Dachgeschossausbau, insbesondere die mögliche Entwicklung einer weiteren Eigentums- oder Ferienwohnung als Maisonette-Einheit, befindet sich nach vorliegenden Informationen im Rahmen einer Bauvoranfrage beziehungsweise weiterführenden Planung. Eine positive Entwicklung wird erwartet, ist jedoch nicht mit einer bereits final erteilten Baugenehmigung gleichzusetzen. Maßgeblich sind die jeweils erteilten behördlichen Bescheide, Auflagen und Genehmigungen.

Die erwähnte Aufzugsperspektive ist als Teil eines möglichen künftigen Ausbau- und Erschließungskonzeptes zu verstehen. Auch Kellerertüchtigung, technische Modernisierung, Heizungsumstellung, Dachausbau, Dachdämmung oder sonstige bauliche Maßnahmen sind hinsichtlich Genehmigung, Denkmalschutz, Technik, Statik, Brandschutz, Kosten und Wirtschaftlichkeit eigenständig zu prüfen.

Ferienvermietung, Ertragsperspektive und Betreiberkonzept

Angaben zur Ferienvermietung, Auslastung, Bewertungen, Buchungssituation, Betreiberstruktur, Rentabilität oder wirtschaftlichen Entwicklung beruhen auf Eigentümerangaben und dienen ausschließlich der unverbindlichen Orientierung. Sie stellen keine Wirtschaftlichkeitsberechnung, Ertragsgarantie, Auslastungszusage, Finanzierungsgrundlage oder steuerliche Empfehlung dar. Konkrete Einnahmen, Kosten, Buchungsübersichten, Beispielrechnungen oder Prognosen können qualifizierten Interessenten im Rahmen einer weiterführenden Prüfung zur Verfügung gestellt werden. Eine belastbare Betreiber-, Rendite-, Steuer- oder Investitionsprüfung ist durch den Erwerber eigenständig mit fachkundigen Beratern vorzunehmen.

Eine Fortführung des bestehenden Ferienwohnungsbetriebs durch den Erwerber oder eine mögliche Sale-and-Lease-Back-Struktur mit dem bisherigen Betreiber ist grundsätzlich denkbar, bedarf jedoch einer gesonderten Prüfung, Verhandlung und vertraglichen Vereinbarung. Eine solche Struktur ist nicht automatisch Bestandteil des Immobilienerwerbs.



Rechtliche Hinweise & Haftungsausschluss (Disclaimer)

Transparenz und rechtlicher Rahmen

Visualisierungen, Pläne und künftige Nutzung

Visualisierungen, Moodbilder, Grundrisse, Planstände, Ausbauiden sowie beispielhafte Einrichtungs-, Wohn-, Ferienwohnungs-, Betreiber- oder Nutzungsszenarien dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Ideen. Sie stellen keinen verbindlichen Ist-Zustand, keine genehmigte Planung, keine zugesicherte Ausstattung und keine verbindliche Leistungsbeschreibung dar.

Einbauküchen, Möblierung, Ausstattung, Inventar sowie betriebsbezogene Gegenstände der Ferienvermietung sind nur dann Bestandteil des Kaufgegenstandes, wenn dies ausdrücklich im notariellen Kaufvertrag oder in einer gesonderten Vereinbarung geregelt wird.

Prüfung durch den Erwerber

Dem Erwerber wird vor Vertragsschluss eine eigenständige Due Diligence empfohlen. Dazu gehören insbesondere die Prüfung von Eigentum, Belastungen, Dienstbarkeiten, Baulasten, Grundbuchstand, Bausubstanz, Denkmalschutz, Brandschutz, Genehmigungen, Nutzungsrechten, Ferienwohnungsnutzung, Bauordnungsrecht, Steuerfragen, Energie, Umweltfragen, Altlasten, Versicherbarkeit sowie der Realisierbarkeit des geplanten Nutzungskonzepts.

Angaben zu Energieausweis, Baulasten, Grundbuch, Bebauungsplan, Erschließung, Stellplätzen, technischen Anlagen, Heizung, Außenanlagen, Küche, Sanitärbereichen und sonstiger Ausstattung beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und Eigentümerangaben. Eine eigenständige technische, rechtliche und wirtschaftliche Prüfung durch den Erwerber bleibt ausdrücklich empfohlen.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Preisänderungen, Änderungen des Planungs-, Genehmigungs-, Eigentums-, Grundbuch-, Baulasten-, Nutzungs- oder Rechtsstandes sowie Irrtum bleiben vorbehalten. Ein rechtsverbindlicher Erwerb kommt ausschließlich durch notariellen Kaufvertrag zustande.

Maklerprovision

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, berechnet aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis, sofern keine abweichende schriftliche Vereinbarung getroffen wird. Der Provisionsanspruch entsteht bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages infolge unserer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit.

Urheberrecht, Datenschutz und Geldwäschegesetz

Texte, Grafiken, Fotografien, Pläne, Visualisierungen, Layouts und sonstige Inhalte dieses Exposés sind urheberrechtlich geschützt. Verwendung, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe durch Dritte sind ohne schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Personenbezogene Daten werden nach den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere der DSGVO, verarbeitet. Als Immobilienmakler sind wir zudem zur Geldwäscheprävention verpflichtet, die Identität unserer Kunden und wirtschaftlich Berechtigten festzustellen und entsprechende Nachweise einzuholen.

Dieses Exposé dient der ersten vertraulichen Information und stellt keine rechtliche, steuerliche, technische, bauliche, denkmalrechtliche, genehmigungsrechtliche oder wirtschaftliche Beratung dar. Eine verbindliche Prüfung des Objekts, seiner rechtlichen Situation und der beabsichtigten Nutzung bleibt den vom Erwerber beauftragten Fachberatern vorbehalten.





SEESCHATZ
RESIDENZ
HISTORISCHES
MEHRFAMILIENHAUS