

BLUE WATER

— RESIDENZ —



Luxuswohnungen am See

SPEZIFIKATIONEN DES PROJEKTS

Objektart:	Exklusives Neubau- und Revitalisierungsprojekt
Adresse:	Droste-Hülshoff-Weg 19-21, 88709 Meersburg
Flurstücke:	1198, 1201, 1191/1
Grundstücksfläche:	ca. 5.757 m ²
Planungsstand:	Aktuelle überarbeitete Planung eingereicht für Genehmigung
Grundfläche oberirdisch:	ca. 1.037,1 m ²
Grundfläche unterirdisch:	ca. 601,1 m ²
Grundfläche gesamt:	ca. 1.638,2 m ²
Wohnfläche Haus links:	ca. 617,4 m ² *
Wohnfläche Haus rechts:	ca. 714,3 m ² *
Wohnfläche Atrium / Zwischengebäude:	ca. 398,7 m ² *
Gesamtwohnfläche:	ca. 1.730,4 m ² *
Wohn-/Nutzfläche Gesamtprojekt:	ca. 2.091,1 m ² *
Stellplätze:	12 Tiefgaragenstellplätze
Kaufpreis:	Auf Anfrage

Provision: Zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % Mehrwertsteuer sowie den weiteren Kaufnebenkosten.

* auf Basis des ursprünglichen Planungskonzepts; aktueller Entwurf mit angepasster Grundflächenstruktur.



Einleitung

Mit der Blue Water Residenz entsteht in Meersburg ein Projekt, das in dieser Form kaum ein zweites Mal denkbar ist: ein großformatiges Grundstück in herausragender Aussichtslage, eine bereits eingereichte, überarbeitete Planung und eine Konstellation, die sowohl für private Erwerber als auch für Investoren und Bauträger eine außergewöhnliche Bandbreite an Möglichkeiten eröffnet.

Der besondere Wert dieses Angebots liegt nicht allein in der Größe oder im Entwicklungspotenzial. Entscheidend ist die Verbindung aus echter See- und Alpensicht, unverbaubarem Panorama, Premiumlage in Meersburg und einer Projektstruktur, die sich sowohl als repräsentatives Gesamtanwesen als auch als flexibles Modell für Teilnutzung, Vermietung oder spätere Aufteilung lesen lässt. Genau darin liegt die Seltenheit dieses Angebots.



Die Highlights

- Exklusives Neubau- und Revitalisierungsprojekt in Meersburg
- Großzügiges Grundstück mit ca. 5.757 m²
- Aktuelle überarbeitete Planung bereits eingereicht
- Ca. 1.037,1 m² oberirdische Grundfläche
- Ca. 601,1 m² unterirdische Grundfläche
- Wohnflächenbasis des Planungskonzepts von ca. 1.730,4 m²*
- 12 Tiefgaragenstellplätze
- Sowohl en-bloc-Erwerb als auch spätere Aufteilungsstrategie denkbar
- Unverbaubares See- und Alpenpanorama
- Exklusive Höhenlage über dem Bodensee
- Private Ruhe in privilegierter Position
- Südwest-Ausrichtung mit Abendsonne
- Meersburger Premiumlage mit Seltenheitswert
- Ideal für Eigennutzung und Aufteilung
- Repräsentative Architektur mit hoher Wertigkeit
- Rückzugsort mit internationaler Erreichbarkeit
- Nähe zu Zürich und Friedrichshafen
- Projektchance in kaum reproduzierbarer Lage



Objekt- beschreibung

Die Blue Water Residenz ist kein gewöhnliches Baugrundstück und auch keine klassische Projektierung von der Stange. Das Vorhaben verbindet bestehende Substanz, ein Zwischengebäude für Wohnzwecke und einen ergänzenden Neubaukörper zu einem Ensemble, das in seiner Struktur sowohl architektonisch als auch wirtschaftlich sehr klar lesbar ist. Bereits der ursprüngliche Antrag fasst das Projekt als Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses, als Instandsetzung des Zwischengebäudes sowie als Neubau eines weiteren Wohnhauses mit Etagenwohnungen und Tiefgarage.

Die aktuelle, überarbeitete Planung wurde in den Grundflächen reduziert und auf einen neuen, genehmigungsorientierten Stand gebracht. Im heutigen Planungsstand weist das Projekt eine oberirdische Grundfläche von ca. 1.037,1 m², eine unterirdische Grundfläche von ca. 601,1 m² und damit eine Gesamtgrundfläche von ca. 1.638,2 m² auf.

Besonders überzeugend ist die innere Logik des Ensembles. Für die Vermarktung lassen sich drei Hauptbereiche unterscheiden.





BLUE WATER
— RESIDENZ —
Luxuswohnungen am See

[VIDEO-TOUR ONLINE](#)



Haus links

Haus links bildet einen eigenständigen, großzügigen Wohnbereich mit einer Wohnflächenbasis von ca. 617,4 m² im Planungskonzept. Die zugrunde liegende Geschosslogik verteilt sich auf mehrere Ebenen und umfasst im Bauantrag unter anderem Erdgeschoss, Obergeschoss sowie großzügige Gartengeschossbereiche.

Flächenstruktur

- Wohnfläche: ca. 617,4 m²*
- Geschossflächenbasis laut Planungskonzept: ca. 1.090,1 m²
- Oberirdischer Hauptbaukörper im reduzierten Entwurf: ca. 265,7 m²

Geschossstruktur Haus links

- Patio-/Gartengeschoss Teil 01: 353,5 m²
- Patio-/Gartengeschoss Teil 02: 269,4 m²
- zusätzlicher Teilbereich: 29,3 m²
- Erdgeschoss: 222,0 m²
- 1. Obergeschoss: 215,9 m²

* auf Basis des Planungskonzepts.





Haus rechts

Haus rechts ist mit einer Wohnflächenbasis von ca. 714,3 m² der zweite große Wohnkörper des Projekts. Auch hier ergibt sich eine eigenständige Struktur, die sowohl für exklusive Eigennutzung als auch für eine differenzierte spätere Aufteilung interessant ist.

Flächenstruktur

- Wohnfläche: ca. 714,3 m²*
- Geschossflächenbasis laut ursprünglichem Planungskonzept: ca. 792,5 m²
- Oberirdischer Hauptbaukörper im reduzierten Entwurf: ca. 272,4 m²

Geschossstruktur Haus links

- untere Ebene / Teilbereich: 301,4 m²
- zusätzlicher unterer Teilbereich: 40,9 m²
- Erdgeschoss: 227,9 m²
- 1. Obergeschoss: 222,3 m²

* auf Basis des Planungskonzepts.



Atrium

Verbindungstrakt

Der mittlere Bereich bildet das verbindende Element des Projekts. Im Planungskonzept weist das Zwischengebäude eine Wohnfläche von ca. 398,7 m² auf. Im aktuellen Entwurf bleibt zudem ein zentraler oberirdischer Bereich sowie ein größerer unterkellter Verbindungsbereich erhalten. Gerade diese Dreiteilung eröffnet einen seltenen Spielraum. Ein institutioneller oder projektorientierter Erwerber kann das Ensemble als Ganzes entwickeln und später in Häuser oder Wohneinheiten flexibel aufzuteilen. Ein privater Erwerber kann das Projekt ebenso als langfristige Lebens- und Vermögensstruktur denken: etwa mit eigener Hauptnutzung in einem Bereich und Vermietung, Teilveräußerung oder familiärer Mehrgenerationenlösung in den übrigen Gebäudeteilen. Darin liegt die eigentliche Stärke der Blue Water Residenz: nicht nur in der Lage, sondern in der Kombination aus Standort, Aussicht, Größe, Flexibilität und architektonischer Lesbarkeit.

Flächenstruktur

- Wohnfläche: ca. 398,7 m²*
- oberirdischer mittlerer Bereich im reduzierten Entwurf: ca. 52,9 m²
- unterkellter Verbindungsbereich im reduzierten Entwurf: ca. 419,4 m²

* auf Basis des Planungskonzepts.

Als Schwimmbad



Als Wohnbereich





BLUE WATER
— RESIDENZ —
Luxuswohnungen am See

VIDEO-TOUR ONLINE





BLUE WATER

RESIDENZ

Luxuswohnungen am See

VIDEO-TOUR ONLINE

Lage

Meersburg zählt seit jeher zu den begehrtesten Wohnlagen am Bodensee. Doch selbst innerhalb dieses Marktes gibt es Nuancen — und genau hier positioniert sich die Blue Water Residenz in einer eigenen Kategorie. Entscheidend ist nicht nur die Adresse selbst, sondern die seltene Verbindung aus erhöhter Aussichtslage, echter See- und Alpensicht, unverbaubarem Panorama und einer Umgebung, die Ruhe nicht inszeniert, sondern selbstverständlich mitbringt.

Die Qualität dieses Standorts liegt in seiner Dauerhaftigkeit. Aussicht, Licht, Topografie und Ausrichtung schaffen eine Präsenz, die sich nicht künstlich herstellen lässt und in Meersburg praktisch nicht beliebig reproduzierbar ist. Für Erwerber mit hohem Anspruch an Lage, Privatsphäre und Wertbeständigkeit liegt genau darin der eigentliche Unterschied zwischen gut und außergewöhnlich.

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

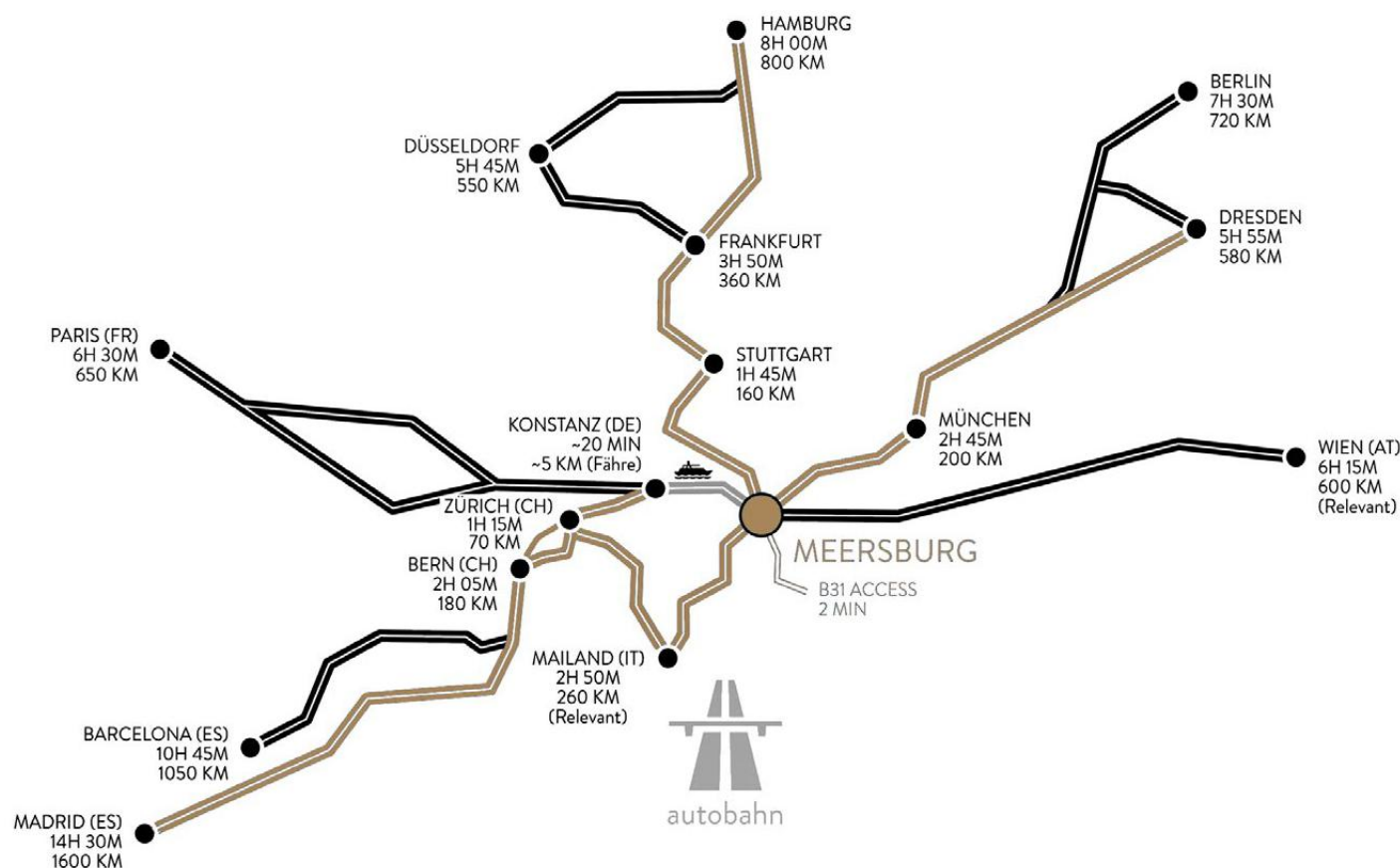


Lage

Hinzu kommt die besondere Stellung Meersburgs selbst: eine historisch gewachsene, international bekannte Bodenseelage mit hohem Freizeit- und Lebenswert, maritimem Charakter und gleichzeitig jener kultivierten Zurückhaltung, die exklusive Wohnstandorte langfristig trägt. Die Nähe zum Wasser, die gewachsene Struktur der Umgebung und die visuelle Offenheit Richtung See und Alpen verleihen dem Projekt eine Qualität, die sowohl emotional als auch standortstrategisch überzeugt.

Trotz dieser privilegierten Ruhe bleibt die **Blue Water Residenz** hervorragend angebunden. Der **Flughafen Friedrichshafen** gewährleistet eine schnelle regionale Erreichbarkeit und kurze Wege innerhalb des Bodenseeraums. Der **Flughafen Zürich** ergänzt diesen Vorteil als internationaler Hub mit belastbarer Anbindung an die wichtigsten europäischen und globalen Destinationen. Gerade für Käufer mit hoher Reisetätigkeit, internationalem Lebensmittelpunkt oder Private-Aviation-Nähe entsteht daraus ein wesentlicher Mehrwert: die seltene Verbindung aus **Rückzug, Repräsentanz und souveräner Mobilität**.

So wird die Lage der Blue Water Residenz nicht nur zum landschaftlichen Privileg, sondern zu einem Standort mit Substanz — für Menschen, die nicht zwischen Lebensqualität und Erreichbarkeit wählen möchten.





BLUE WATER
— RESIDENZ —
Luxuswohnungen am See

VIDEO-TOUR ONLINE

Lage

Die Blue Water Residenz ist ein Angebot für Erwerber, die nicht nach Standard suchen. Sie verbindet eine außergewöhnliche Lage mit einer flexiblen Projektstruktur und einer Qualität des Panoramas, die in Meersburg praktisch nicht reproduzierbar ist.

Verkauft wird das Projekt auf Basis der aktuellen eingereichten Planung. Der Kaufpreis wird auf Anfrage mitgeteilt. Mit fortschreitender Genehmigungssituation kann sich auch die preisliche Einordnung des Projekts verändern. Gerade deshalb ist der jetzige Zeitpunkt für viele Erwerber besonders interessant.

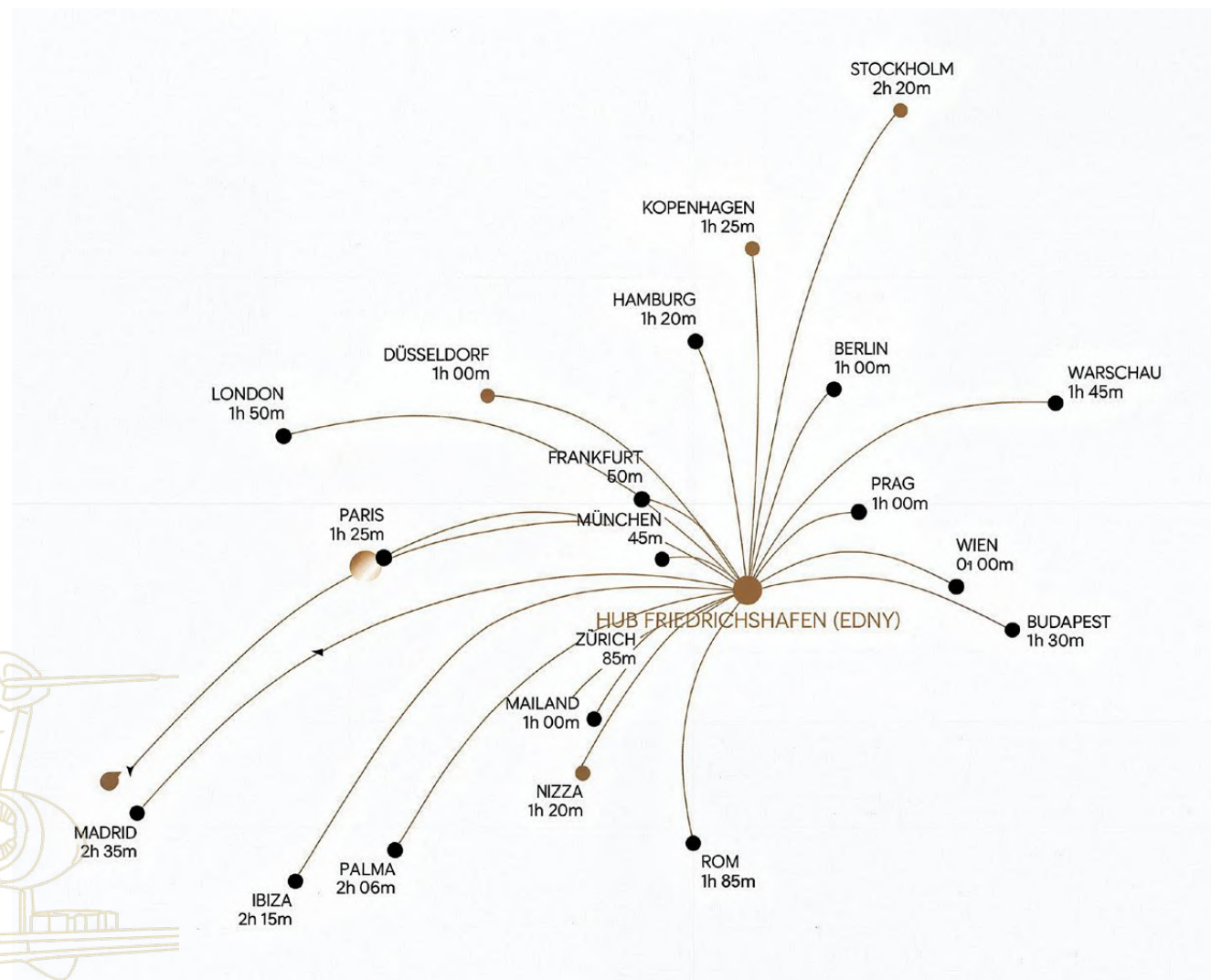
Gerne stellen wir Ihnen das Konzept, die Flächenstruktur und den weiteren Rahmen dieses Angebots in einem persönlichen Gespräch näher vor.

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

Flughafen

Die Blue Water Residenz ist kein bloßer Rückzugsort, sondern ein Standort mit strategischer Qualität. Mit dem Flughafen Friedrichshafen in gut erreichbarer Distanz bleibt die Verbindung zu nationalen und internationalen Destinationen komfortabel gewährleistet, während die Lage selbst Ruhe, Panorama und Privatsphäre bewahrt.

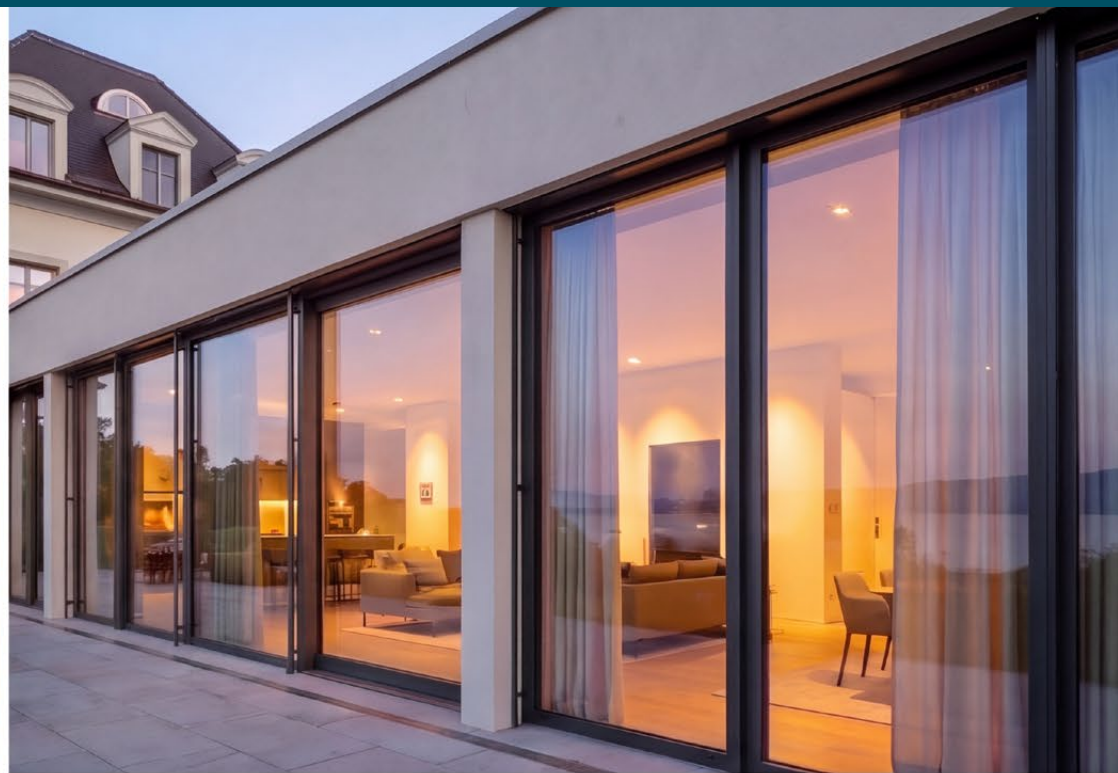
So entsteht jene seltene Kombination, die für international orientierte Erwerber von besonderem Wert ist: ein privater Lebensmittelpunkt über dem Bodensee, verbunden mit der Mobilität eines leistungsfähigen regionalen Luftverkehrsstandorts. Die Blue Water Residence vereint damit nicht nur landschaftliche Klasse, sondern auch jene logistische Souveränität, die aus einer besonderen Adresse ein langfristig wertvolles Asset macht.





BLUE WATER
— RESIDENZ —
Luxuswohnungen am See

[VIDEO-TOUR ONLINE](#)





Grundriss Atrium

Verbindungstrakt

- Atrium
- Eingangsbereich
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Ankleide
- Ensuite Badezimmer
- Gästebad
- Küche
- Badezimmer
- Terrasse
- Poolbereich

Agrenzend

- Das Haus rechts
- Großer Wohn-Essbereich
- Offene Küche
- Schlafzimmer
- On Suite Badezimmer
- Eingangsbereich
- Abstellraum
- Kinderzimmer
- Kinder Badezimmer



UG

- Garage
- Autoaufzug
- Keller
- Technik



Grundriss Haus links

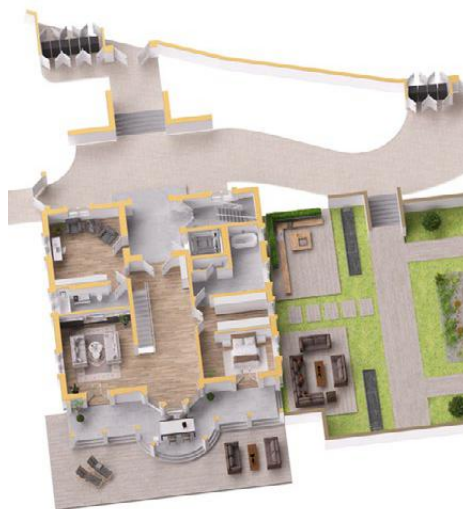
Gartengeschoss

- Wohn- und Essbereich,
- Terrasse,
- offene Küche,
- Schlafzimmer,
- En-Suite-Bad,
- Keller,
- Treppenhaus



Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- Flur
- Wohnzimmer
- Terrassenbereich
- Schlafzimmer
- Ankleidebereich en-suite Bad
- Gästezimmer
- Aufzug



EG



- Galerie
- Treppenhaus
- Abstellraum



Obergeschoss

- Flur
- Aufzug
- Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche
- Garderobe
- Gästebad
- Hauptschlafzimmer
- Ankleide
- en suite Bad
- Balkon

OG

Grundrisse Haus rechts

Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- Treppenhaus
- Wohn-Essbereich mit Küche
- Terrassenbereich
- Schlafzimmer
- Ankleidebereich en-suite Bad
- Aufzug



EG



- Galerie
- Treppenhaus
- Abstellraum



OG

Obergeschoss

- Flur
- Wohn-Ess-Bereich
- Offene Küche
- Büro
- Gäste WC
- Schlafzimmer
- Ankleide en suite Bad
- Aufzug
- Balkon

Kontaktieren Sie uns

Von Hirsch GmbH
Immobilien am Bodensee

Münchnerstraße 15a
82319 Starnberg

Ansprechpartner: Sebastian Hirsch

Mobil: +49 (0)151 59 44 70 20

hirsch@vonhirschimmobilien.de
www.immobilienambodensee.de



VON HIRSCH
IMMOBILIEN AM BODENSEE

Die exklusive Vermarktung wird vollzogen
von der Von Hirsch GmbH



Diskretion und Vertraulichkeit

Ein Versprechen an Ihre Privatsphäre

Dieses Dossier enthält sensible Informationen über ein exklusives Immobilienprojekt in Meersburg. Im Interesse der Privatsphäre der Eigentümer sowie zur Wahrung der Diskretion eines künftigen Erwerbers ist dieses Exposé ausschließlich für den persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise, ist ohne unsere ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht gestattet.

Wir weisen darauf hin, dass weiterführende Unterlagen, insbesondere detaillierte Grundrisse, vertiefende Planungsunterlagen, technische Details oder sonstige projektrelevante Dokumente, erst nach einem persönlichen Erstgespräch und gegebenenfalls nach Vorlage eines entsprechenden Kapitalnachweises (Proof of Funds) sowie, sofern erforderlich, nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung (NDA) offengelegt werden.

Wir danken für Ihr Verständnis für diese im Interesse aller Beteiligten notwendigen Maßnahmen.

Rechtliche Hinweise & Haftungsausschluss (Disclaimer)

Transparenz und rechtlicher Rahmen

Dieses Exposé wurde mit größter Sorgfalt und auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Informationen erstellt. Bitte beachten Sie hierzu die folgenden rechtlichen Hinweise:

Angaben Dritter

Sämtliche in diesem Exposé enthaltenen Objektangaben, Daten und Beschreibungen, insbesondere zu Flächen, Baujahr, Ausstattung, Technik, Planungsstand und Genehmigungssituation, beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Eigentümer oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Als Maklerunternehmen haben wir diese Angaben nicht auf ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit hin überprüft.

Haftungsausschluss

Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der gemachten Angaben. Eine Haftung für Schäden, die aus der Nutzung dieser Informationen resultieren, ist ausgeschlossen, sofern uns nicht vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten zur Last fällt.

Unverbindlichkeit

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Preisänderungen sowie Änderungen des Planungs- oder Genehmigungsstandes bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Urheberrecht

Die in diesem Exposé verwendeten Texte, Grafiken, Visualisierungen und Fotografien sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verwendung oder Weitergabe durch Dritte ist ohne unsere ausdrückliche schriftliche Zustimmung nicht gestattet.

Geldwäschegesetz (GwG)

Als Immobilienmakler sind wir nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen. Wir bitten daher um Ihr Verständnis, dass wir im Rahmen einer Geschäftsbeziehung entsprechende Dokumente, etwa Personalausweis, Handelsregistrauszug oder vergleichbare Nachweise, anfordern müssen.

