

LEBEN und WOHNEN wo andere URLAUB machen

Mit Bodensee- und Alpensicht

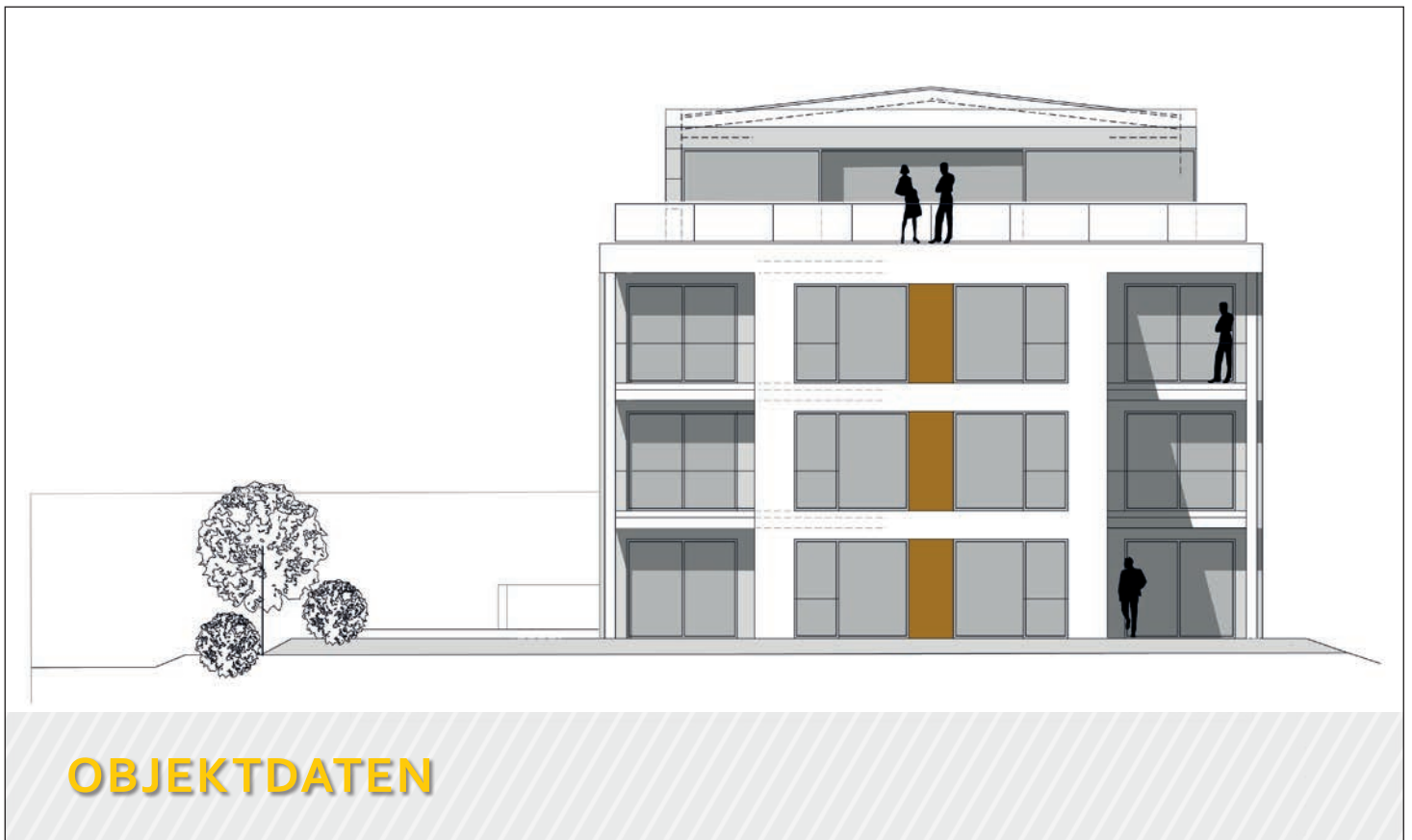


Exklusives IMMOBILIENANGEBOT

NEUBAU

eines **MEHRFAMILIENHAUS** mit **PENTHOUSE**
und **10 TIEFGARAGEN** in der **MÜHLBACHSTRASSE 36**
in **88662 ÜBERLINGEN**





BASICS:

Objekt	Überlingen
Objekttypen	Mehrfamilienhaus mit Penthouse und Tiefgaragen
Adresse	Mühlbachstraße 36, 88662 Überlingen
Baujahr	2022
Zustand	Projektiert/Neubau
Etagen	4
Wohnflächen	
UG	2x 2-Zimmer-Wohnungen mit je 58 m ²
EG	2x 3-Zimmer-Wohnungen mit je 85 m ²
OG	2x 3-Zimmer-Wohnungen mit je 85 m ²
DG	1x 4-Zimmer-Penthouse mit 134 m ²
Grundstücksfläche	1132 m ²
Stellplatz	10 Tiefgaragenstellplätze
Parkplatz	3 Außenabstellflächen
Befeurung	Luft-Wärmepumpe
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	07/2023



Grundriss Ansicht Südost



Grundriss Ansicht Nordost



Grundriss Ansicht Nordwest



OBJEKT

Rund 300 Meter vom Bodensee entfernt, mit herrlichem Blick über den See, liegt das Grundstück für den modernen, hochwertigen Neubau des Mehrfamilienhauses.

Hier entstehen neben vier großen und zwei kleinen Wohnungen mit Balkon, auch ein großzügiges Penthouse mit imposanter Dach-Terrasse.

OBJEKT:

Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 58 m² und 134 m². Die Grundrisse der Wohnungen sind bestens geeignet für Alleinstehende, Paare und Kleinfamilien.

Im Untergeschoss der Wohnanlage befinden sich zehn Tiefgaragenstellplätze, welche über einen Autolift zu erreichen sein werden, die Kellerräume, ein Wasch- und Trockenraum wie auch der Technikraum des Gebäudes.

Im Außenbereich findet man drei Außenstellplätze und eine überdachte Abstellmöglichkeit für Fahrräder.

LAGE:

Dieses moderne Mehrfamilienhaus, in zentraler Lage, besticht durch eine moderne Architektur und eine optimale Raumaufteilung.

Hier finden Sie Platz für sich und Ihre Familie, in einer clever geschnittenen Wohnung, die mit modernster Bautechnik errichtet und mit Liebe zum Detail von Planern und Architekten ausgestattet wird. Diese Wohnung ist für die, die das urbane Leben genießen und neben kurzen Wegen zum See, auch auf eine optimale Infrastruktur, nicht ver-

zichten wollen.

- + moderner großzügiger Grundriss
- + Personenaufzug
- + Tiefgarage mit Autolift
- + Terrasse + Balkone
- + hochwertige Ausstattung
- + Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen
- + barrierefrei
- + moderne Sanitäreinrichtung

Die Architektur schafft Wohnraum mit Komfort und einem optimalen Wohnklima.

Wir bauen qualitativ hochwertige Wohnungen mit modernen Baumaterialien, einer hohen Energieeffizienz, in einer innovativen Bauweise.

Das Mehrfamilienhaus besticht durch eine zeitlose, zurückhaltende Architektur und fügt sich mit den Proportionen nahtlos in die Umgebungsbebauung ein.

Die funktionalen, großzügigen offenen Grundrisse der Wohnungen mit den großformatigen, bodentiefen Fenstern zeugen von zeitgemäßem Stil und modernen Wohnkomfort.

Das Projekt ist bereits komplett geplant und wird bis 07/2023 fertig gestellt.

Wir bieten alle Wohneinheiten zum schlüsselfertigen Kauf an.



VISUALISIERUNG Wohnung OG





VISUALISIERUNG Penthouse



GRUNDSTÜCK

Mühlbachstrasse 36



LAGE

Das Mehrfamilienhaus liegt östlich des Stadtzentrums, in bester Lage der 22.500 Einwohner Stadt Überlingen.

Die Hanglage bietet eine wunderschöne Sicht über den nahen See und die Alpen. In unmittelbarer Nähe des Grundstücks befindet sich Schloss Rauenstein mit seiner schattigen Kastanienallee und dem ruhigen Park, welcher öffentlich zugänglich ist.

Die Mühlbachstrasse ist hauptsächlich von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser geprägt und ruhig gelegen.

Seepromenade -> Fahrrad 8 Min., zu Fuß 15 Min.

Überlingen - Friedrichshafen -> 33 km

Überlingen - Zürich -> 100 km

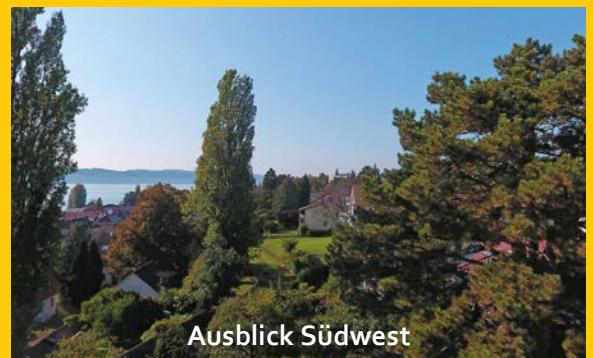
Überlingen - Stuttgart -> 170 km

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, das Seeufer, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel.

Mit dem Auto erreichen Sie in sechs Minuten die Bundesstraße B31, von wo aus Sie bestens überall hin kommen.

Sie werden die Lage und das Flair der Kleinstadt nicht mehr missen wollen. Innerhalb kurzer Zeit erreichen Sie die schönsten Städte am Bodensee oder die reiche Natur des Umlandes genießen! Wenn Sie Ihrem Alltag kurz entfliehen möchten, sind Sie binnen weniger Stunden in der Schweiz, Italien oder in Österreich.

Das Leben in Überlingen bietet ein breites Spektrum von Möglichkeiten und Ihr neues Zuhause verspricht Ihnen ein angenehmes Leben am schönen Bodensee.



Ausblick Südwest



Ausblick Süd



Ausblick Südost

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN:

Mühlbachstraße 36
88662 Überlingen

Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen, einem Penthouse und zehn Tiefgaragenstellplätzen

BAUHERR:

Aron Pilz
Margarethe-Scherb-Str. 19
78052 VS-Villingen

ARCHITEKT:

Andreas Schwara Architekt BDA
Bühlstraße 60
78166 Donaueschingen

1. ERDARBEITEN:

Das ehemalige Bestandsgebäude mit 3 Wohneinheiten wurde im Frühjahr 2020 abgerissen. Im Außenbereich wird eine schöne Gartenanlage nach Fertigstellung angelegt.

2. HAUSANSCHLÜSSE UND KANALISATION:

Die Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser und Gas sind im Preis enthalten und werden neu ins Gebäude gelegt. Ebenso Telefon, Internet und Kabel-TV.

3. MAURER- UND BETONARBEITEN

Die Tiefgarage erstreckt sich über 2 Etagen die mittels eines Auto-Aufzugs erreichbar sind. Insgesamt gibt es 10 Tiefgaragenstellplätze und Platz für ca. 30 Fahrräder. Die Gründung entspricht den statischen Erfordernissen. Gemäß VDE-Vorschriften werden Fundamente der eingebaut. Das gesamte Kellergeschoss sowie die Tiefgaragen werden in Stahlbeton hergestellt. Die tragenden Innen- und Außenwände werden entsprechend den statischen Berechnungen in Beton hergestellt oder mit Mauersteinen gemauert, nichttragende Innenwände werden in Leichtbauweise, Mauerstein oder Gipsplatten hergestellt. Die Wohnungstrennwände werden schalltechnischen Gründen immer in Beton oder mit Schwersteinen errichtet. Sämtliche Kellerräume erhalten geglättete Betonböden und werden mit einer waschbeständigen Farbe gestrichen.

4. PUTZARBEITEN

Die außenliegende Wärmedämmung der Fassade wird mit Gewebe armiert und erhält einen Reibputz mit einer Körnung von 1,0 bis 2,5mm (Wärmedämmverbundsystem WDVS). Die Innenwände der Wohn- und Nassräume erhalten einen geglätteten Putz.

5. ISOLIERUNG

Sämtliche Außenwände des Gebäudes und die Decken der Tiefgarage erhalten entsprechend dem KFW-55-Standard eine erhöhte Wärmedämmung. Unter dem Estrich der KG-Wohnung wird zusätzlich eine beidseitig alukaschierte PU-Hartdämmung eingebaut.

6. BLECHNER- UND SCHLOSSERARBEITEN

Die Dachrinnen und Regenfallrohre sowie sämtliche Blechverkleidungen und Abdeckungen werden in Titanzinkblech hergestellt. Die Stahlgeländer im Treppenhaus werden dunkelgrau gestrichen. Die Handläufe werden aus Edelstahl gefertigt. Die Balkongeländer werden aus verzinktem Stahl geliefert und erhalten im Brüstungsbereich eine Sichtschutz aus mattem Sicherheitsglas. Das elektrisch betriebene Garagentor zum Autoaufzug inkl. Ampelsteuerung, Handsender und Schlüsselschalter, wird mit luftdurchlässigen Metallgitter ausgestattet, ebenso die Lüftungsöffnungen der Tiefgarage.

7. GLASERARBEITEN

Das Gebäude erhält Kunststofffenster und Balkontüren mit hochwärmedämmender 3-fach Isolierverglasung welche die KFW-55 Anforderungen erfüllt. Fenster sind mit Dreh-Kipp-Beschlag versehen.

8. ROLLADEN-UND RAFFSTOREARBEITEN

Sämtliche Fenster werden mit Alu-Raffstoren oder Rollläden ausgestattet.

9. BALKONE/TERRASSEN

werden mit Naturstein belegt. Die Übergänge der Balkone und Terrassen zu den Wohnräumen werden mit einer Schwelle entsprechend den Dachdeckerrichtlinien ausgeführt.

10. TREPPENHAUS

Es wird eine Treppe von der 2. Tiefgarage bis zum Penthouse geben ebenso einen Personenaufzug der den gleichen Einsatzbereich abfährt. Die Granitplatten werden aus schallschutztechnischen Gründen im Auflagerbereich mit einem Neoprenen Unterbau versehen. Die Treppenläufe werden aus Stahlbeton-Holmtreppen hergestellt und mit Granit belegt.

11. FENSTERBÄNKE

Die Innenfensterbänke der Wohnräume werden mit Granitplatten belegt. In den Bädern werden diese mit der zur Verwendung kommenden Fliesen belegt. Die Außenfensterbänke werden aus Granitstein oder in Alu weiß geliefert und eingebaut.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

12. ESTRICH

Der Unterbau für die Bodenbeläge bildet ein schwimmender, glasfaserverstärkter Zementestrich oder Anhydritestrich, der auf einer Wärmeisolierung liegt.

Eine Trittschalldämmung wird ebenfalls eingebaut.

13. HEIZUNG, KÜHLUNG, WASSERVERSORGUNG:

Beheizt und gekühlt werden die Wohnungen über eine Fußbodenheizung/kühlung. Die Steuerung der Raumtemperatur erfolgt mittels Raumthermostate. Als Energiequelle wird eine Luft/Wasser-Wärmepumpe verbaut. Für die Warmwasserbereitung eine Gas-Brennwerttherme. Jede Wohnung bekommt einen eigenen Kalt- und Warmwasserzähler sowie einen Wärmemengenzähler.

14. SANITÄR- UND HEIZUNGSINSTALLATION

Für die Kalt- und Warmwasserleitungen werden hochwertige Metallverbundrohre verwendet. In den Steigschächten in Edelstahl. Die Abwasserleitungen werden aus schallhemmenden dicken Kunststoffrohren hergestellt. Die Duschen werden Bodeneben und Barrierefrei ausgeführt und mit einer Kopfbrause und Brausegarnitur versehen. Alle Komponenten sind von Geberit, Hansgrohe und Duravit. Waschmaschinen und Trockner Anschlüsse sind sowohl in der Wohnung als auch in den Kellerräumen vorhanden.

15. WOHNRAUMLÜFTUNG

Die Wohnräume werden mit Frischluft versorgt und über die Sanitärräume die Abluft abgesaugt.

16. ELEKTROINSTALLATION

Die Ausführung erfolgt komplett Unterputz. Serie (Jung oder Gira). Einzelraumabsicherung mit FI. In der Wohnung gibt es einen Unterverteilerkasten mit Sicherungsautomaten. Die Klingelanlage wird mit Fernsprechanlage ausgeführt und Klingel vor der Wohnungseingangstür. Die Grundinstallation in den Wohnungen erfolgt nach dem derzeitigen Standard. Netzwerk und Internet sind ebenso vorgesehen.

17. WAND- UND BODENBELÄGE

Vorgesehen ist ein beflieseter Boden.

18. SCHREINERARBEITEN

Die Wohnungseingangstüren werden schallhemmend ausgeführt, erhalten einbruchhemmende Beschläge mit 3-Punkt-Verriegelung und gewährleisten einen Barrierefreien Zugang. Die Türen in der Wohnung werden in weiß und einer Höhe von 2,10m ausgeführt.

19. MALERARBEITEN

Die Wände und Decken der Wohnräume werden mit Putz versehen. Das Treppenhaus wird gespachtelt und gestrichen.

20. FAHRSTUHL

Es wird ein Aufzug der Firma TEPPER mit barrierefreien Zugängen und einer Haltestelle auf jeder Etage eingebaut.

21. AUSSENANLAGE

Die Fuß- und Fahrwege werden wie auch die PKW-Stellplätze gepflastert. Die Freiflächen werden bepflanzt.

22. SONSTIGES

Dem Bauherrn bleiben technische und architektonische Änderungen vorbehalten, die sich im Zuge der Bauausführung als zweckmäßig und notwendig erweisen. Dieser Vorbehalt gilt insbesondere für Änderungen, die sich durch Auflagen des Baurechts- und Genehmigungsbehörde, sowie Statik-, Detail- und Werkplanung, ergeben. Bei den angegebenen Wohnungsgrößen wurden die eingezeichneten Installationsschächte und die raumhohen Vormauerungen nicht in die Wohnfläche eingerechnet, Balkone und Terrassen mit 50% der Fläche. Soweit Materialangaben aufgeführt sind, können diese durch gleichwertige andere Materialien ersetzt werden.

23. GEWÄHRLEISTUNG

Erfolgt nach BGB, d.h. 5 Jahre nach Fertigstellung, bzw. Übergabeprotokoll.

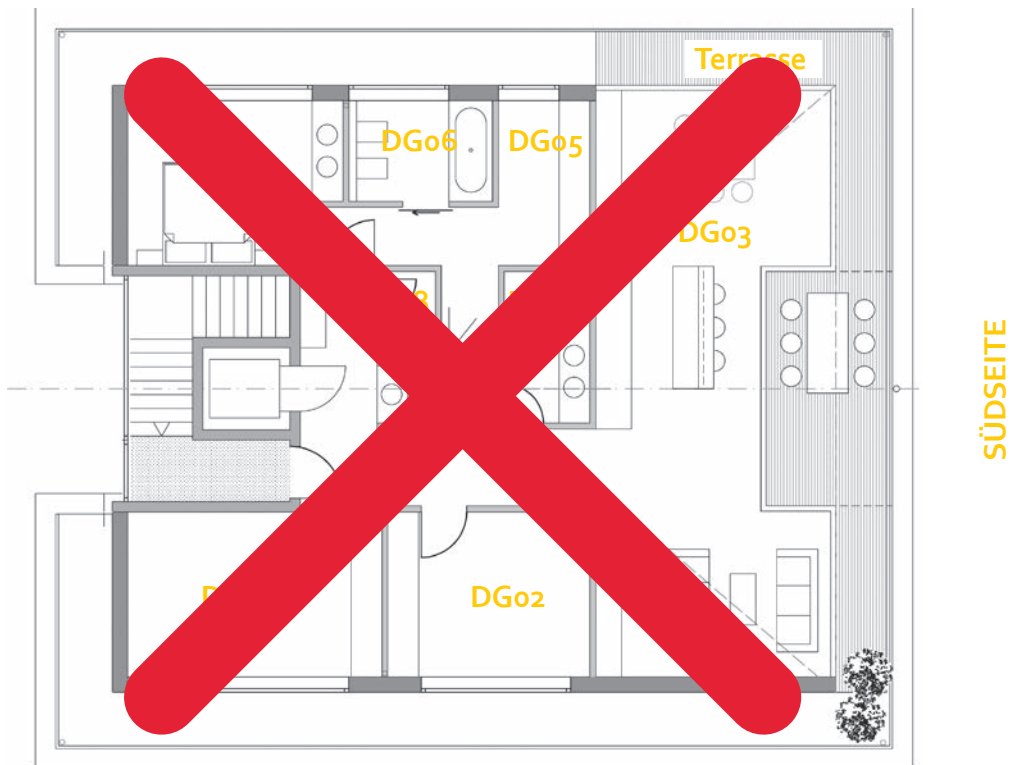
24. AUSSCHLUSS VON GEWÄHRLEISTUNG

Für Mängel, die durch fehlerhafte Eigenleistung, auch an unmittelbar davon betroffenen anderen Gewerken, auftreten, kann keine Gewährleistung übernommen werden. Dies gilt auch für Arbeiten, die vom Erwerber direkt an Handwerker in Auftrag gegeben wurden. Mängelbeseitigung durch den Bauträger von eventuell in Eigenleistung durchgeführten Arbeiten und möglichen Folgeschäden, ist ausgeschlossen. Für Schwund- und Setzrisse, für dauerelastische Fugen (Wartungsfugen) sowie für eventuelle Senkungen auf den Terrassen und bei den Geh- und Fahrwegen, wird keine Gewährleistung übernommen.

25. ANMERKUNG

Die aus den Plänen ersichtlichen Möblierungen und Bepflanzungen stellen lediglich gestalterische Vorschläge des Architekten dar und sind nicht Bestandteil des Kaufobjektes. Die Übergabe erfolgt komplett gereinigt. Ein Wohnungsübergabeprotokoll wird erstellt und vom Bauträger und Erwerber vor Bezug der Wohnung unterschrieben.

DACHGESCHOSS: Penthouse



Objekt
Objekttypen

Überlingen
Penthouse-Wohnung
mit Dachterrasse

Gesamtfläche ca. 134,9 m²

Etage
Wohnfläche

Dachgeschoss
ca. 123,01 m²

Etagenanzahl
Terrasse 4
ca. 11,85 m²
(Faktor 0,5)

Zimmeranzahl

4

Ankleidezimmer¹

Badezimmer

2

WC

1

Zimmeraufteilung

DG 01	ca. 14,82 m ²	Zimmer
DG 03	ca. 44,36 m ²	Kochen/Essen/Wohnen
DG 05	ca. 11,77 m ²	Ankleide
DG 07	ca. 11,80 m ²	Schlafen
DG 09	ca. 14,03 m ²	Flur

DG 02	ca. 11,77 m ²	Zimmer
DG 04	ca. 11,01 m ²	Duschbad
DG 06	ca. 5,49 m ²	Bad
DG 08	ca. 1,77 m ²	WC
AUSSEN	ca. 23,69 m ²	Dachterrasse

Befuerung
Warmwasserbereitung

Luft/Wasser-Wärmepumpe
Gas-Brennwerttherme

PREIS AUF ANFRAGE

OBERGESCHOSS: Wohnung 1



Objekt
Objekttypen

Überlingen
Wohnung mit Terrasse

Gesamtfläche

ca. 85,6 m²

Etage
Wohnfläche

Obergeschoss
ca. 81,04 m²

Etagenanzahl
Terrasse

4
ca. 4,60 m²
(Faktor 0,5)

Zimmeranzahl
WC

3
1

Badezimmer 1

Zimmeraufteilung

OG 01 ca. 15,01 m²

Zimmer

OG 03 ca. 12,32 m²

Zimmer

OG 05 ca. 2,62 m²

WC

AUSSEN ca. 9,21 m² Terrasse (Faktor 0,5)

OG 02 ca. 8,18 m²

Bad

OG 04 ca. 36,84 m²

Kochen/Essen/
Wohnen

OG 06 ca. 8,57 m²

Flur

Befuerung

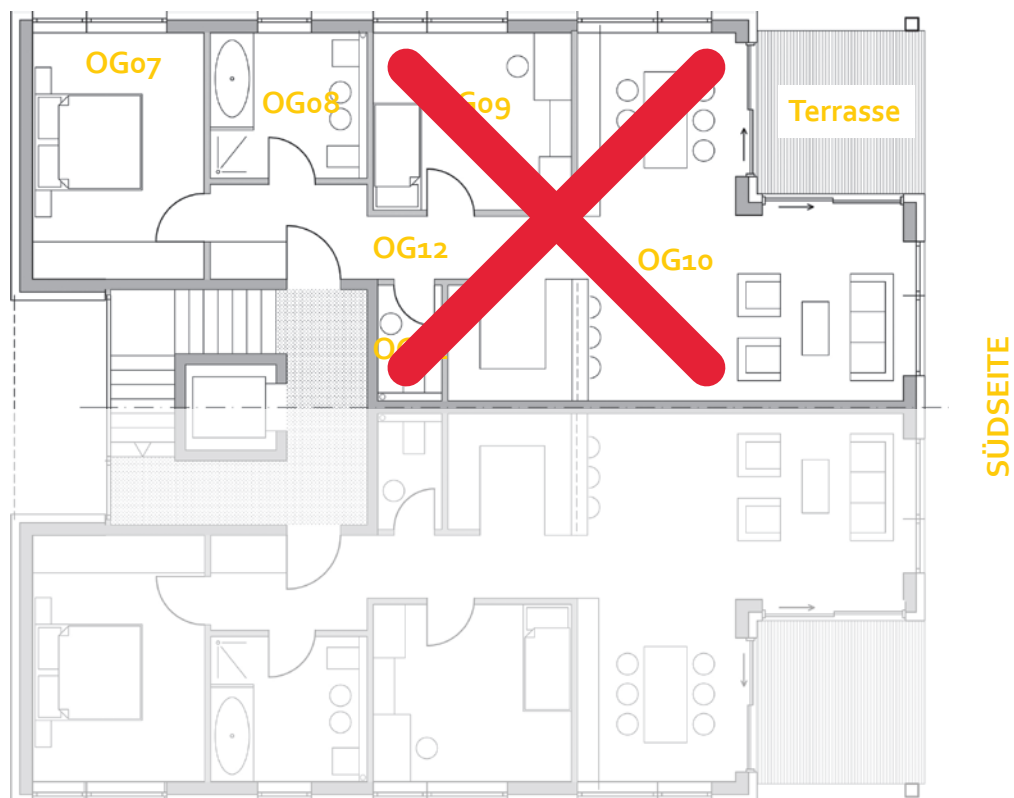
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Warmwasserbereitung

Gas-Brennwerttherme

PREIS AUF ANFRAGE

OBERGESCHOSS: Wohnung 2



Objekt
Objekttypen

Überlingen
Wohnung mit Terrasse

Gesamtfläche

ca. 85,6 m²

Etage
Wohnfläche

Obergeschoss
ca. 81,04 m²

Etagenanzahl
Terrasse

4
ca. 4,60 m²
(Faktor 0,5)

Zimmeranzahl
WC

3
1

Badezimmer 1

Zimmeraufteilung

OG 07 ca. 15,01 m²
OG 09 ca. 12,32 m²

Zimmer
Zimmer

OG 08 ca. 8,18 m²
OG 10 ca. 36,84 m²
OG 12 ca. 8,57 m²

Bad
Kochen/Essen/
Wohnen
Flur

OG 11 ca. 2,62 m²
AUSSEN ca. 9,21 m²

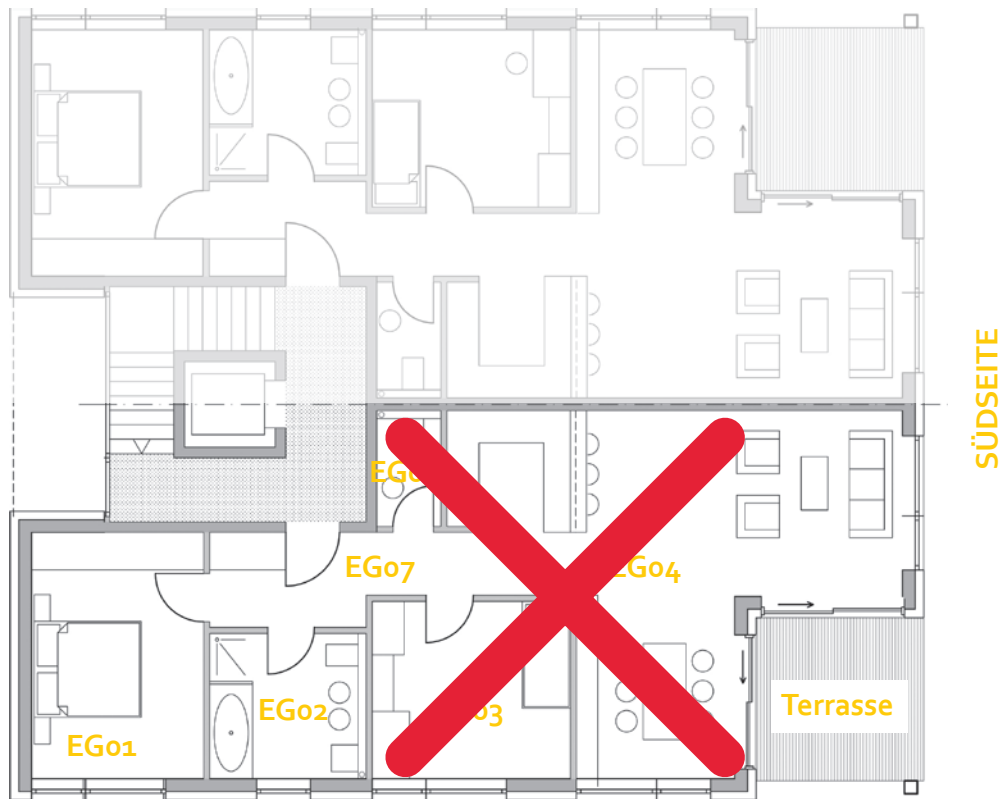
WC
Terrasse (Faktor 0,5)

Befuerung
Warmwasserbereitung

Luft/Wasser-Wärmepumpe
Gas-Brennwerttherme

PREIS AUF ANFRAGE

ERDGESCHOSS: Wohnung 1



Objekt
Objekttypen

Überlingen
Wohnung mit Terrasse

Gesamtfläche ca. 85,6 m²

Etage
Wohnfläche

Erdgeschoss
ca. 81,04 m²

Etagenanzahl
Terrasse

4
ca. 4,60 m²
(Faktor 0,5)

Zimmeranzahl
WC

3
1

Badezimmer 1

Zimmernaufteilung

EG 01 ca. 15,01 m²
EG 03 ca. 12,32 m²

Zimmer
Zimmer

EG 05 ca. 2,62 m²
AUSSEN ca. 9,60 m²

WC
Terrasse (Faktor 0,5)

EG 02 ca. 8,18 m²
EG 04 ca. 36,84 m²
EG 06 ca. 8,57 m²

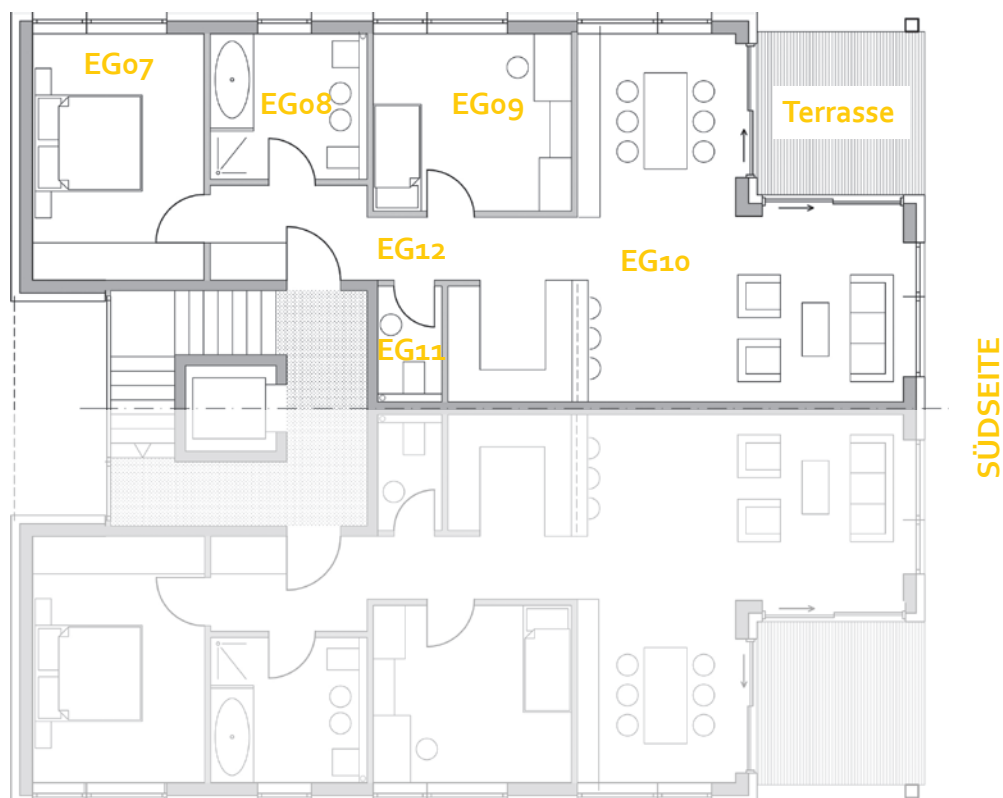
Bad
Kochen/Essen/
Wohnen
Flur

Befuerung
Warmwasserbereitung

Luft/Wasser-Wärmepumpe
Gas-Brennwerttherme

PREIS AUF ANFRAGE

ERDGESCHOSS: Wohnung 2



Objekt
Objekttypen

Überlingen
Wohnung mit Terrasse

Gesamtfläche

ca. 85,6 m²

Etage
Wohnfläche

Erdgeschoss
ca. 81,04 m²

Etagenanzahl
Terrasse

4
ca. 4,60 m²
(Faktor 0,5)

Zimmeranzahl
WC

3
1

Badezimmer 1

Zimmeraufteilung

EG 07 ca. 15,01 m²
EG 09 ca. 12,32 m²

Zimmer
Zimmer

EG 11 ca. 2,62 m²
AUSSEN ca. 9,60 m²

WC
Terrasse (Faktor 0,5)

EG 08 ca. 8,18 m²
EG 10 ca. 36,84 m²
EG 12 ca. 8,57 m²

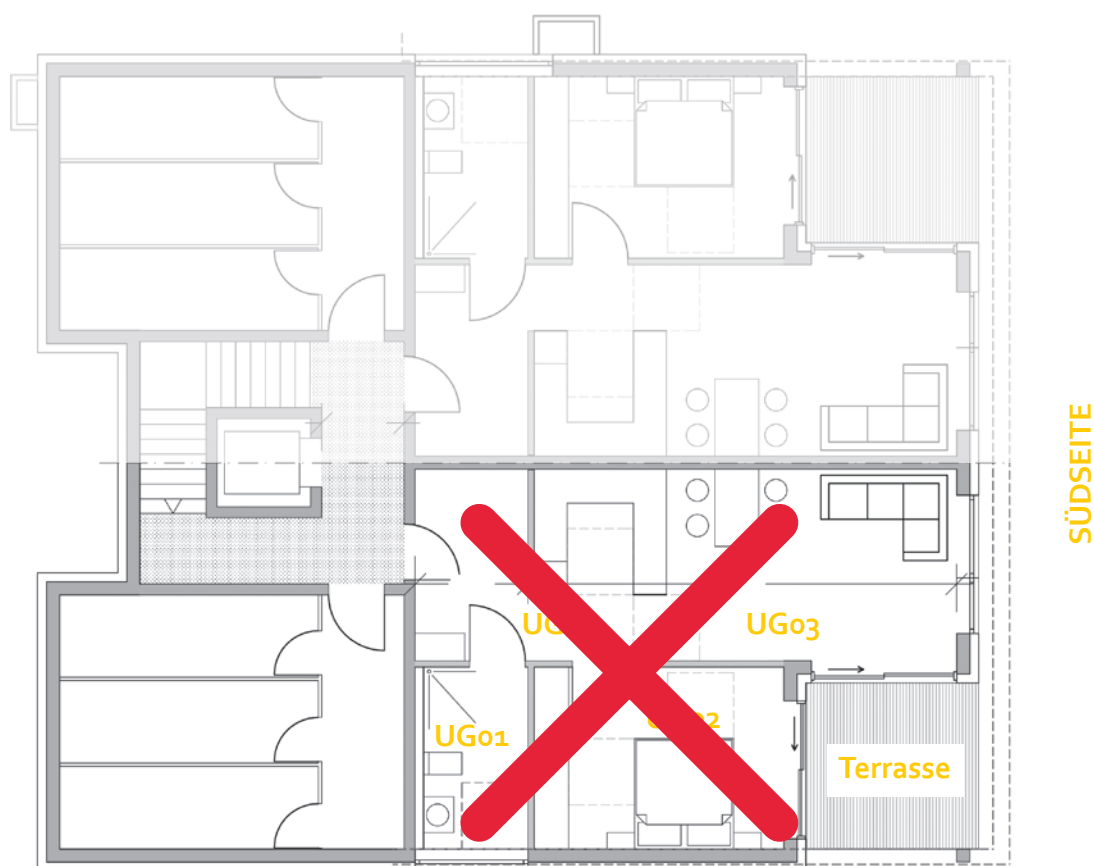
Bad
Kochen/Essen/
Wohnen
Flur

Befuerung
Warmwasserbereitung

Luft/Wasser-Wärmepumpe
Gas-Brennwerttherme

PREIS AUF ANFRAGE

UNTERGESCHOSS: Wohnung 1



Objekt
Objekttypen

Überlingen
Wohnung
mit Terrasse

Gesamtfläche

ca. 58,6 m²

Etage
Wohnfläche

Untergeschoss
ca. 53,99 m²

Etagenanzahl
Terrasse

4
ca. 4,80 m²
(Faktor 0,5)

Zimmeranzahl
WC

2
1

Badezimmer 1

Zimmeraufteilung

UG 01 ca. 6,77 m²
UG 03 ca. 26,80 m²
AUSSEN ca. 9,60 m²

Bad
Kochen/Essen/Wohnen
Terrasse (Faktor 0,5)

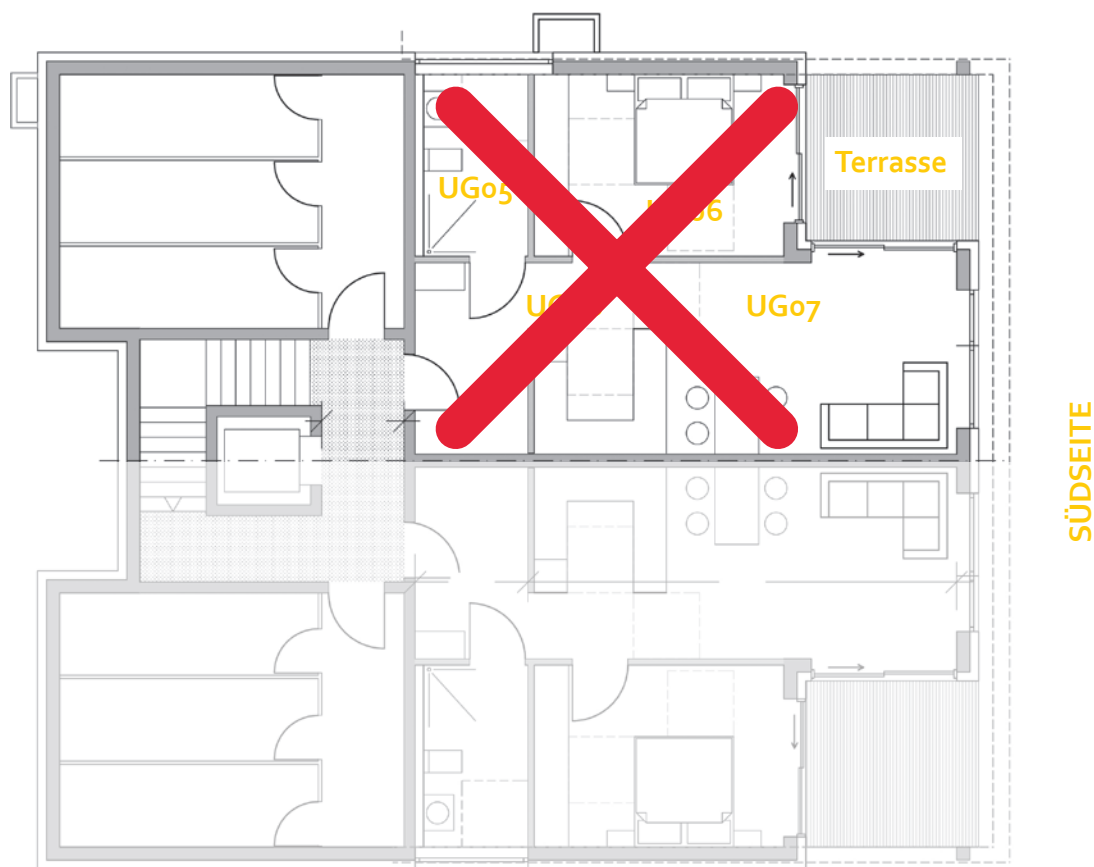
UG 02 ca. 14,97 m²
UG 04 ca. 7,12 m²
Zimmer
Diele

Befuerung
Warmwasserbereitung

Luft/Wasser-Wärmepumpe
Gas-Brennwerttherme

PREIS AUF ANFRAGE

UNTERGESCHOSS: Wohnung 2

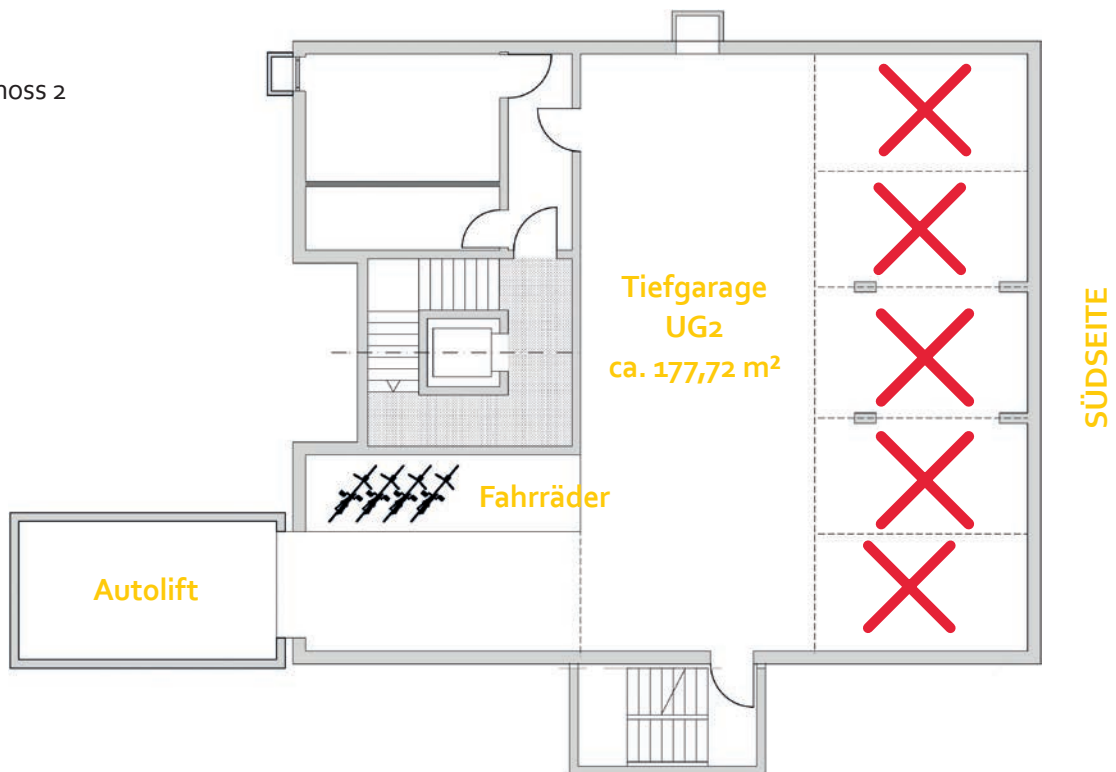


Objekt	Überlingen	Gesamtfläche		ca. 58,6 m²
Objekttypen	Wohnung mit Terrasse			
Etage	Untergeschoss	Etagenanzahl	4	
Wohnfläche	ca. 53,99 m²	Terrasse	ca. 4,80 m²	(Faktor 0,5)
Zimmeranzahl	2	Badezimmer	1	
WC	1			
Zimmernaufteilung				
UG 05	ca. 6,77 m²	Bad	UG 06	ca. 14,97 m²
UG 07	ca. 26,80 m²	Kochen/Essen/Wohnen	UG 08	ca. 7,12 m²
AUSSEN	ca. 9,60 m²	Terrasse (Faktor 0,5)		
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe			
Warmwasserbereitung	Gas-Brennwerttherme			

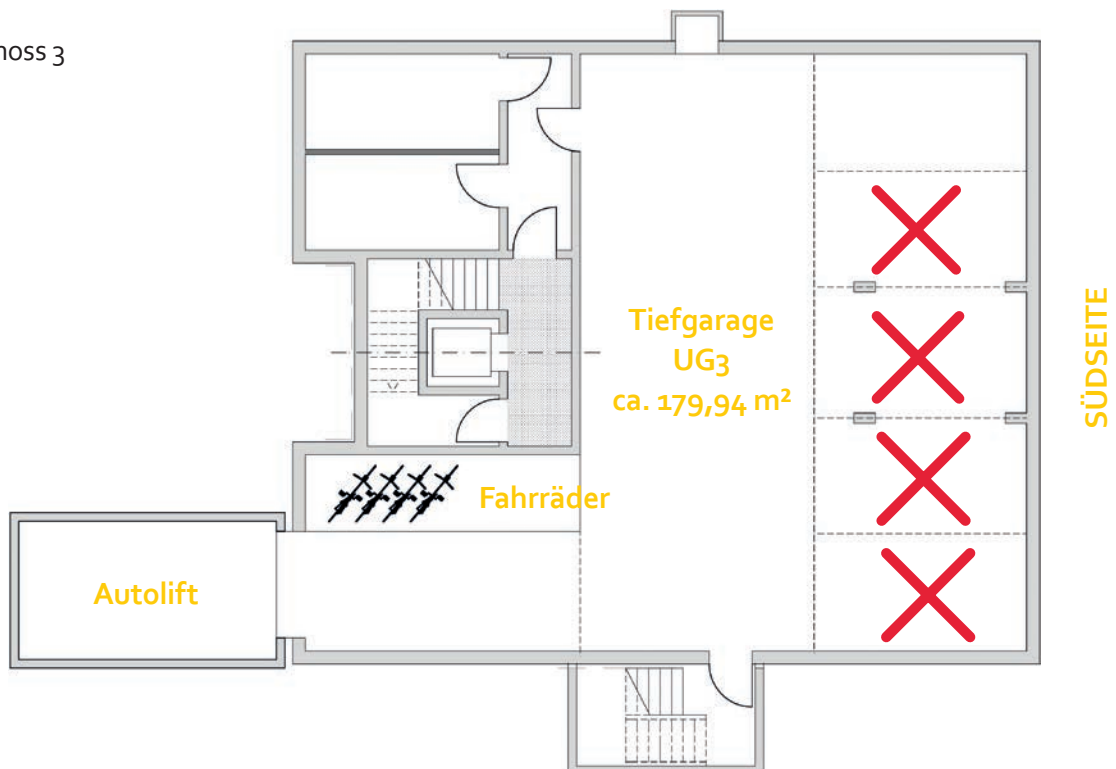
PREIS AUF ANFRAGE

UNTERGESCHOSS 2&3: Tiefgaragen & Kellerräume

Etage
Untergeschoss 2



Etage
Untergeschoss 3





Margarethe-Scherb-Straße 19
78052 VS-Villingen

Tel. +49 (0)7721 4080040

info@aron-pilz.de
www.aron-pilz.de

Sollten Sie Interesse an einer der hier angebotenen Wohneinheiten haben oder sich für unser Neubauprojekt interessieren, kontaktieren Sie uns zur Vereinbarung eines Termins unter der Rufnummer +49 (0)7721 4080040.

Gerne beantwortet wir Ihnen bei einem persönlichen Gespräch alle weiteren Fragen zu unserem Angebot.

