

KRAUS\_HÄUSER

# STADT | LAND | SEE

DIE STADTNAHE RUHEOASE MIT SEEBLICK VON DER GALLERHÖHE  
MEHRFAMILIENWOHNHAUS | ZUM GALLERTURM 2+4 | ÜBERLINGEN



# ÜBERLINGEN



IMAGO / Westend61

Überlingen, ein Ort voller Geschichte(n) und Gärten, empfängt Sie am nördlichen Bodenseeufer mit einer über fünf Kilometer langen Seepromenade wie eine deutsche Riviera mit italienischem Flair. Die einstige Stadtbefestigung bildet einen

grünen Gürtel um die Altstadt und trägt zur besonderen, historischen Atmosphäre der Stadt bei. Als zweitgrößte Stadt im Bodenseekreis bietet Überlingen die ideale Symbiose aus Tradition und Moderne – Wohn- und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Einwohner	Ca. 23.000
Bevölkerungsdichte	394 Ew. je km <sup>2</sup>
Höhe	403 m ü. NHN
Fläche	58,63 km <sup>2</sup>
Bundesland	Baden-Württemberg

# ARCHITEKTUR

Auf der aussichtsreichen Gallerhöhe, in unmittelbarer Nähe zum Bodensee, könnte das Mehrfamilienhaus kaum besser liegen. Eingebettet in die Natur und dennoch zentral gelegen: Die Seepromenade mit ihren vielen Cafés und Restaurants ist ebenso wie das Stadtzentrum mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangeboten fußläufig erreichbar.

Jede der neun Wohnungen, aufgeteilt in zwei Häusern, bietet höchste Wohnqualität in Aussichtslage – nur 400 Meter vom Seeufer entfernt und in direkter Nachbarschaft zum geschichtsträchtigen Gallerturm.

Außen schafft die Kombination aus Sattel-/Flachdach, Sichtbeton und tra-

gender Konstruktion der Balkone klare Kontraste und Strukturen. Innen eröffnen sich großzügige Wohnungen mit viel Platz, Luft und Licht.

Der Kubus, in Massivbauweise erstellt, besteht aus drei Geschossen. Anspruchsvolle Architektur mit zeitlosen Formen, die sich gekonnt in die Umgebung von Überlingen am Bodensee einfügt.

Alle Wohnungen sind über ein gemeinsames Treppenhaus und einen Aufzug erreichbar. Dank bodentiefer Verglasungen sind die Räume den ganzen Tag lichtdurchflutet. Alle Wohnungen haben direkten Zugang zu den großzügigen, zum Teil überdachten Balkonen, Terrassen oder Loggien. Die tragende Konstruktion der Balkone besteht aus einer Stahlbeton-

# KRAUS\_HÄUSER

platte, unterseitig in Sichtbeton. Die Geländer aus verzinkter Stahlkonstruktion bieten zugleich Sichtschutz.

Zur hochwertigen Innenausstattung gehören u.a. Fußbodenheizung, Echtholz-Parkettböden sowie Holz-Fenster mit Dreifach-Verglasung und Außenjalousien.

Jede Wohnung verfügt über einen PKW-, und einen Fahrrad-Stellplatz sowie einen Kellerraum. Sechs PKW-Stellplätze befinden sich in der Garage, drei in den Außenanlagen. Im Untergeschoss stehen ein Waschraum sowie Hausmeister- und Technikräume zur Verfügung. Das Gebäude wird über eine Erd-, Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage beheizt, Energiestandard KfW 40.

KRAUS\_HÄUSER







KRAUS\_HÄUSER

# Lageplan

HAUS A UND B

MEHRFAMILIENWOHNHAUS | ZUM GALLERTURM 2+4 | 88662 ÜBERLINGEN



KRAUS\_HÄUSER

Garten



Whg. A2  
barrierefrei

Whg. A1  
barrierefrei

Haus A

Müll

Rampe

Fahrräder

ST 01

ST 02

ST 03

ST 04

ST 05

ST 06

Haus B

ST 7

ST 8

ST 9

Zugang

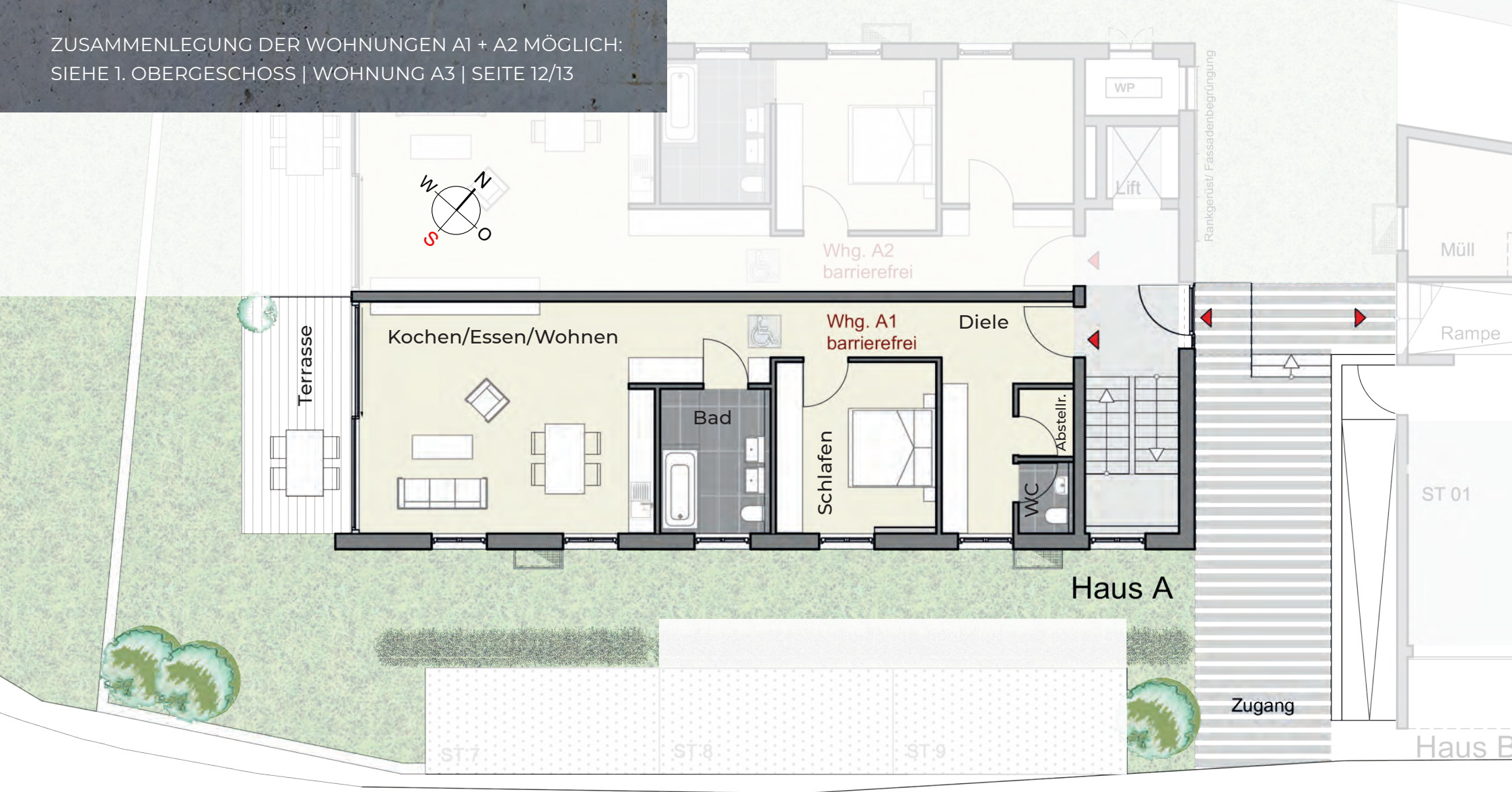
Zum Gallerturm

# ERDGESCHOSS

HAUS A UND B  
ÜBERSICHT

DIE WOHNUNGEN A1 + A2 KÖNNEN AUCH WIE IM OBERGESCHOSS  
ZU EINER GROSSEN WOHNUNG ZUSAMMENGELEGT WERDEN,  
SIEHE WOHNUNG A3 | SEITE 12/13

ZUSAMMENLEGUNG DER WOHNUNGEN A1 + A2 MÖGLICH:  
SIEHE 1. OBERGESCHOSS | WOHNUNG A3 | SEITE 12/13



## ERDGESCHOSS WOHNUNG A 1

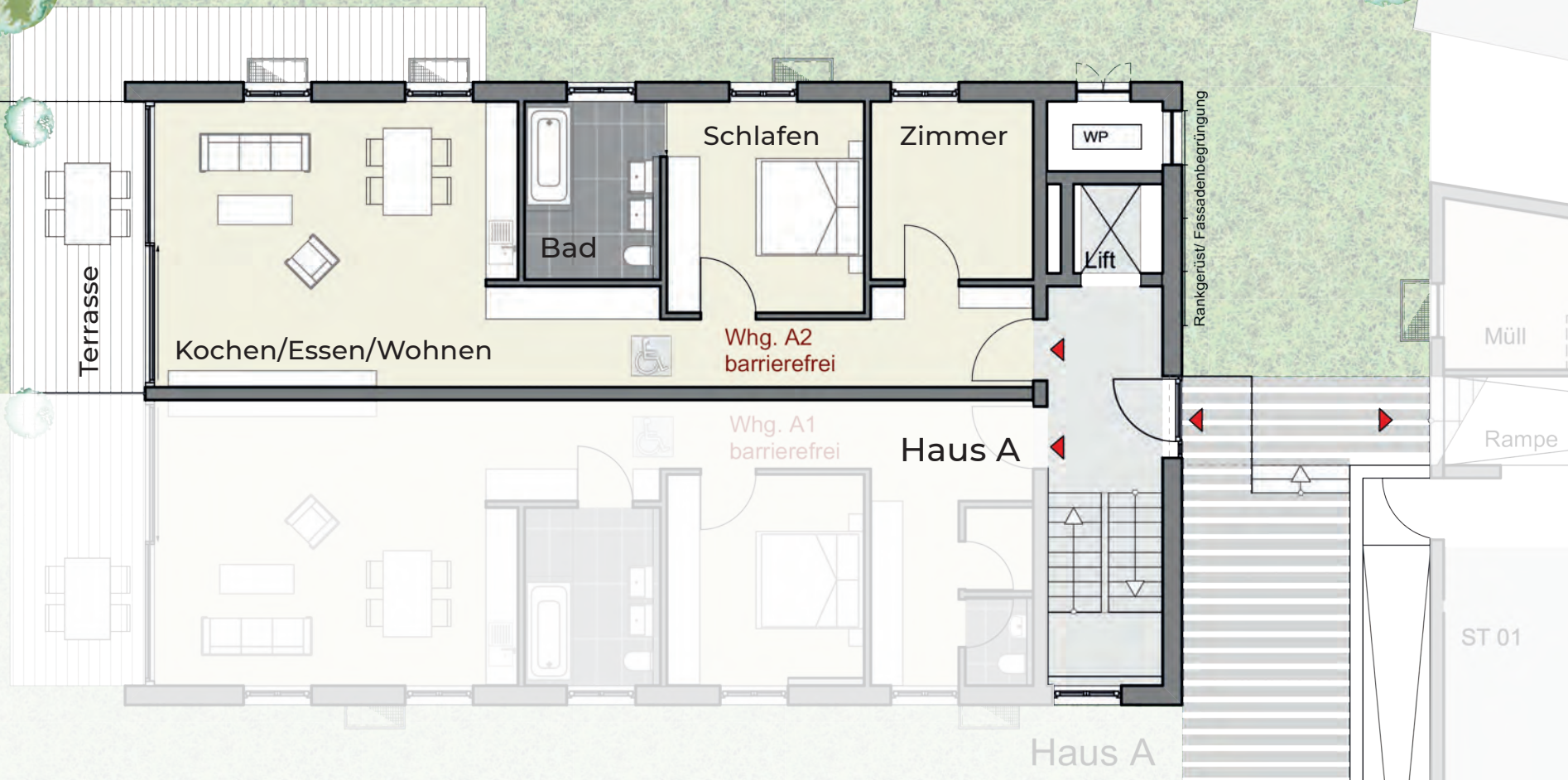
GESAMT 87,11 m<sup>2</sup>

Kochen/Essen/Wohnen	34,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,91 m <sup>2</sup>
Diele	9,60 m <sup>2</sup>
Bad	7,63 m <sup>2</sup>
WC	1,77 m <sup>2</sup>

Flur	5,52 m <sup>2</sup>
Garderobe	5,48 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,92 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,15 m <sup>2</sup> x 0,5 = 6,58 m <sup>2</sup>



Garten

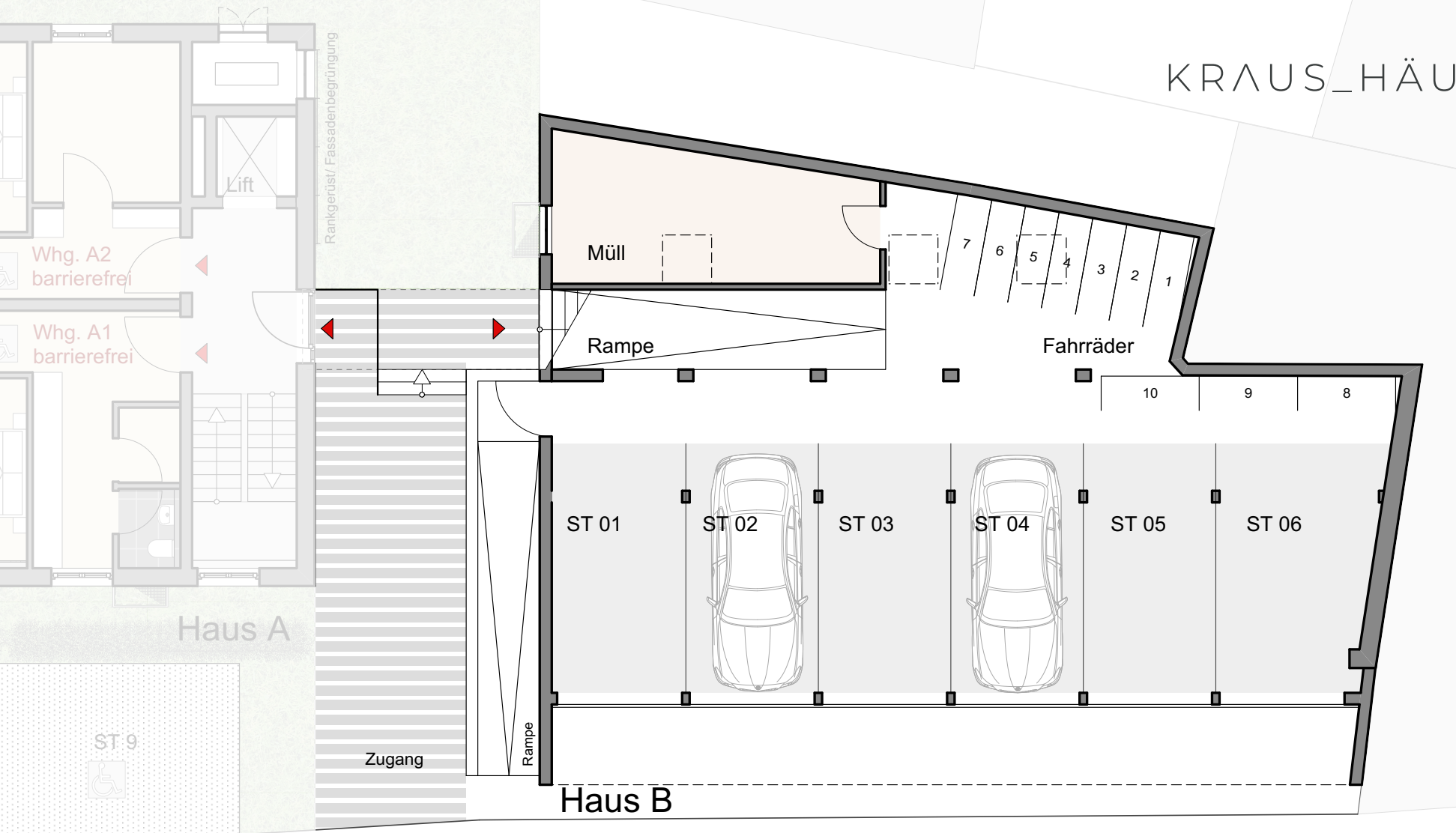


# ERDGESCHOSS WOHNUNG A 2

GESAMT 87,83 m<sup>2</sup>

Kochen/Essen/Wohnen	34,70 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,91 m <sup>2</sup>
Diele	9,60 m <sup>2</sup>

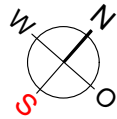
Flur	5,52 m <sup>2</sup>
Bad	7,78 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,15 m <sup>2</sup> x 0,5 = 6,58 m <sup>2</sup>



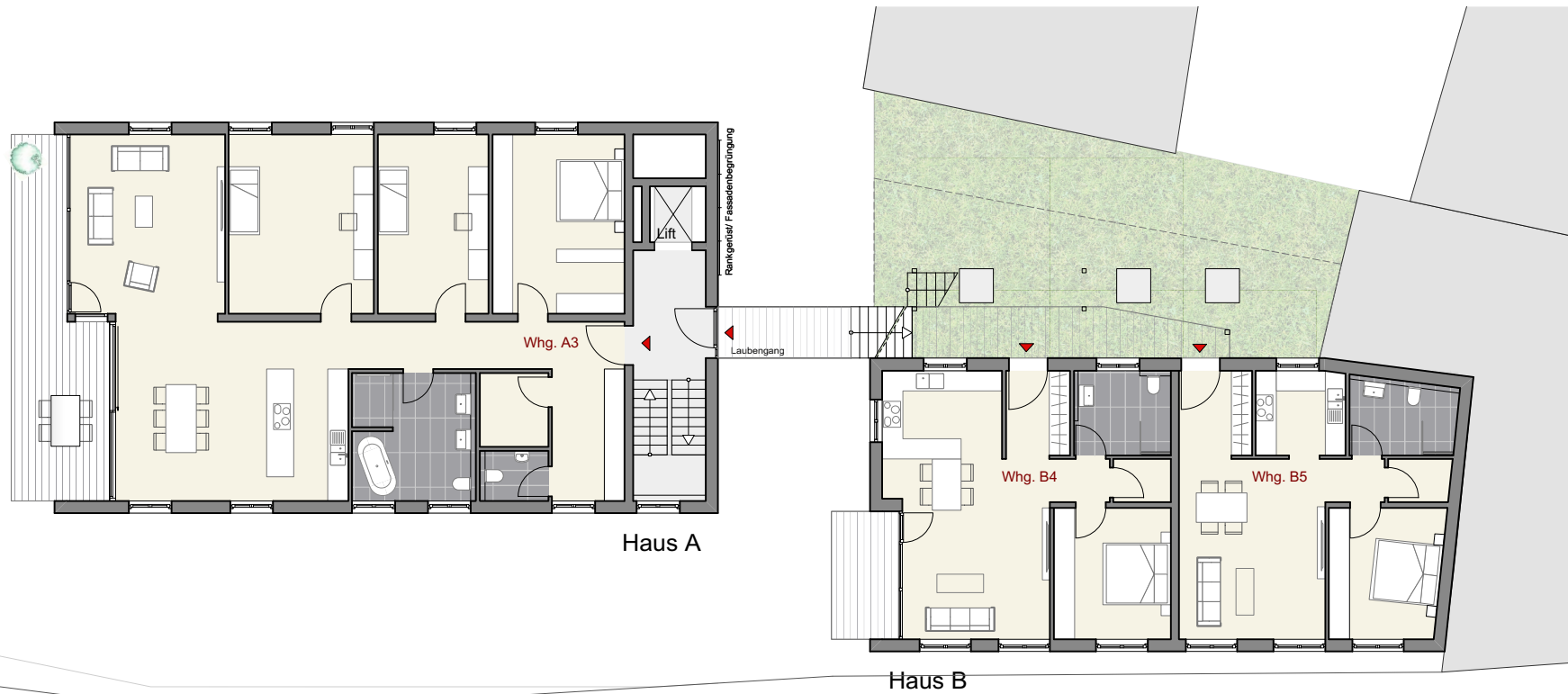
ERDGESCHOSS  
HAUS B

GESAMT 161,01 m<sup>2</sup>

Flur/Fahrräder	43,16 m <sup>2</sup>	Stellplatz 3	14,47 m <sup>2</sup>
Rampe	10,97 m <sup>2</sup>	Stellplatz 4	14,47 m <sup>2</sup>
Müll	17,42 m <sup>2</sup>	Stellplatz 5	14,47 m <sup>2</sup>
Stellplatz 1	14,69 m <sup>2</sup>	Stellplatz 6	16,88 m <sup>2</sup>
Stellplatz 2	14,47 m <sup>2</sup>		

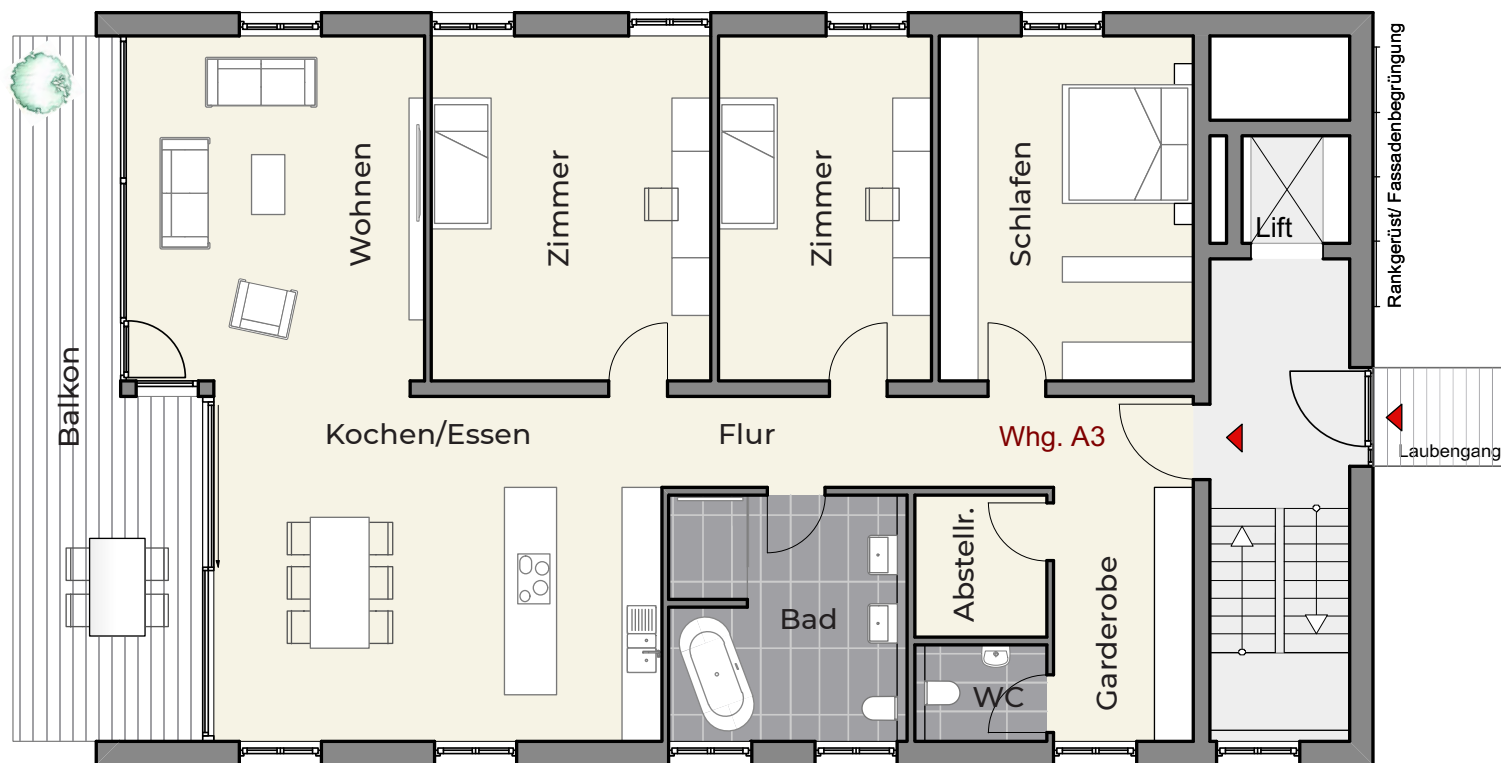


# KRAUS\_HÄUSER



## 1. OBERGESCHOSS

HAUS A UND B  
ÜBERSICHT

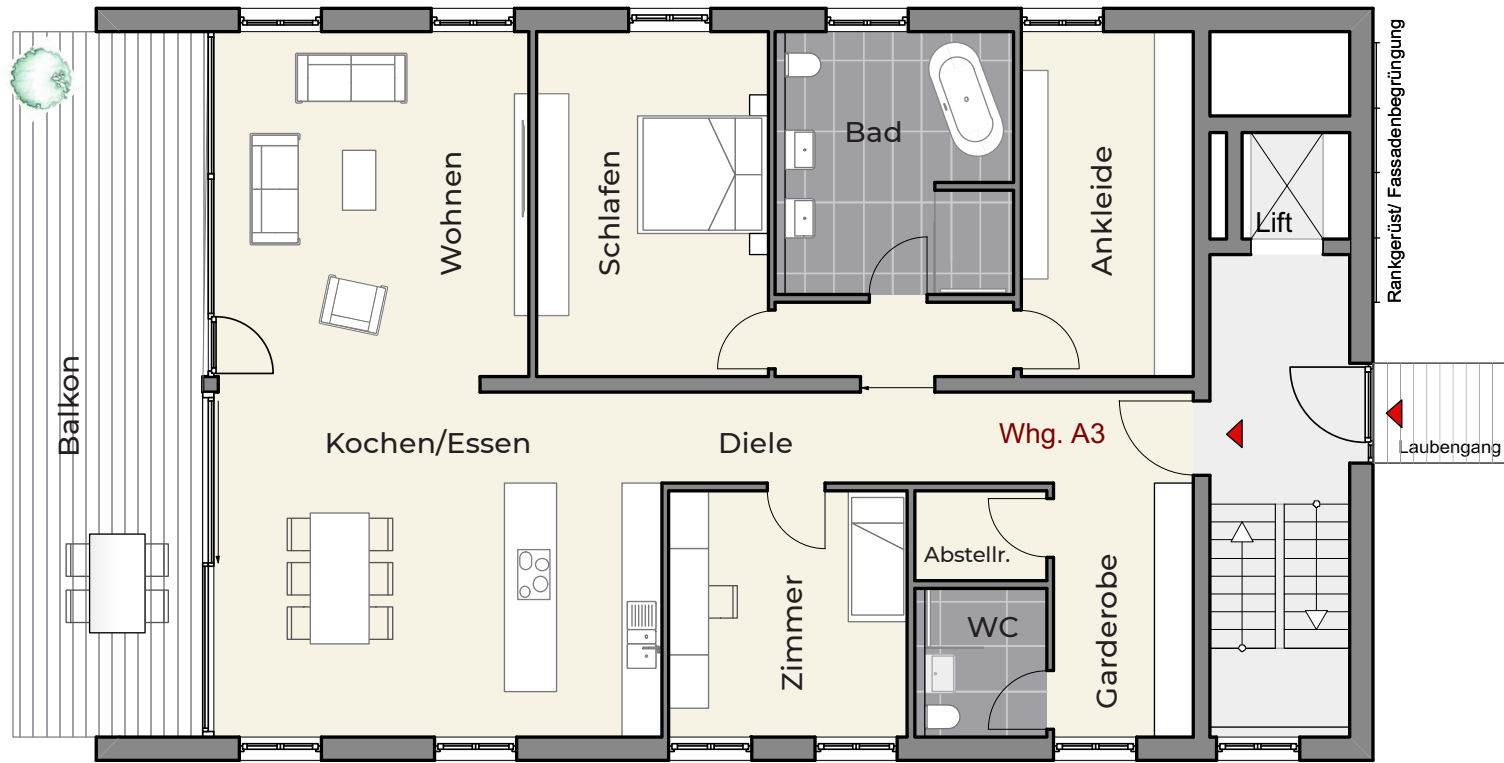


Haus A

# 1. OBERGESCHOSS WOHNUNG A 3

GESAMT 169,88 m<sup>2</sup>

Kochen/Essen	35,41 m <sup>2</sup>	Flur	8,18 m <sup>2</sup>
Wohnen	24,28 m <sup>2</sup>	Garderobe	11,06 m <sup>2</sup>
Zimmer	22,07 m <sup>2</sup>	Abstellraum	4,30 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,89 m <sup>2</sup>	WC / Bad	2,91 m <sup>2</sup> / 12,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,12 m <sup>2</sup>	Balkon	23,75 m <sup>2</sup> x 0,5 = 11,88 m <sup>2</sup>

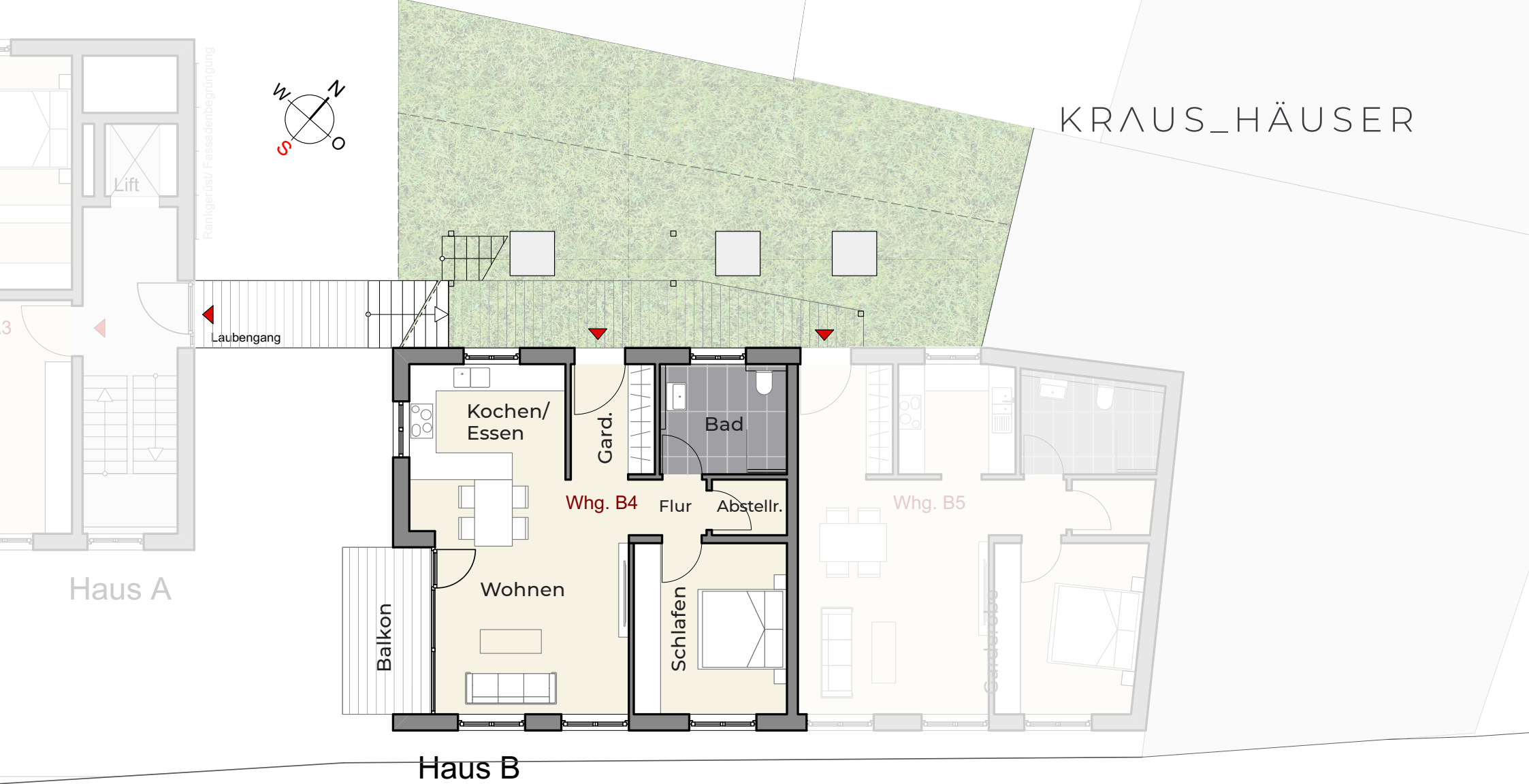


Haus A

# 1. OBERGESCHOSS ALTERNATIVE A 3

GESAMT 167,86 m<sup>2</sup>

Kochen/Essen	35,41 m <sup>2</sup>	Diele	12,77 m <sup>2</sup>
Wohnen	25,87 m <sup>2</sup>	Gard./Abstellr.	11,06 m <sup>2</sup> /2,74 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,32 m <sup>2</sup>	Bad	14,21 m <sup>2</sup>
Ankleide	13,65 m <sup>2</sup>	Dusche/WC	4,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,49 m <sup>2</sup>	Balkon	31,70 m <sup>2</sup> x 0,5 = 15,85 m <sup>2</sup>



1. OBERGESCHOSS  
 WOHNUNG B 4  
 GESAMT 64,97 m<sup>2</sup>

Kochen/Essen	13,29 m <sup>2</sup>	Flur	3,92 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,25 m <sup>2</sup>	Abstellraum	2,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,05 m <sup>2</sup>	Bad	6,85 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,76 m <sup>2</sup>	Balkon	7,52 m <sup>2</sup> x 0,5 = 3,76 m <sup>2</sup>

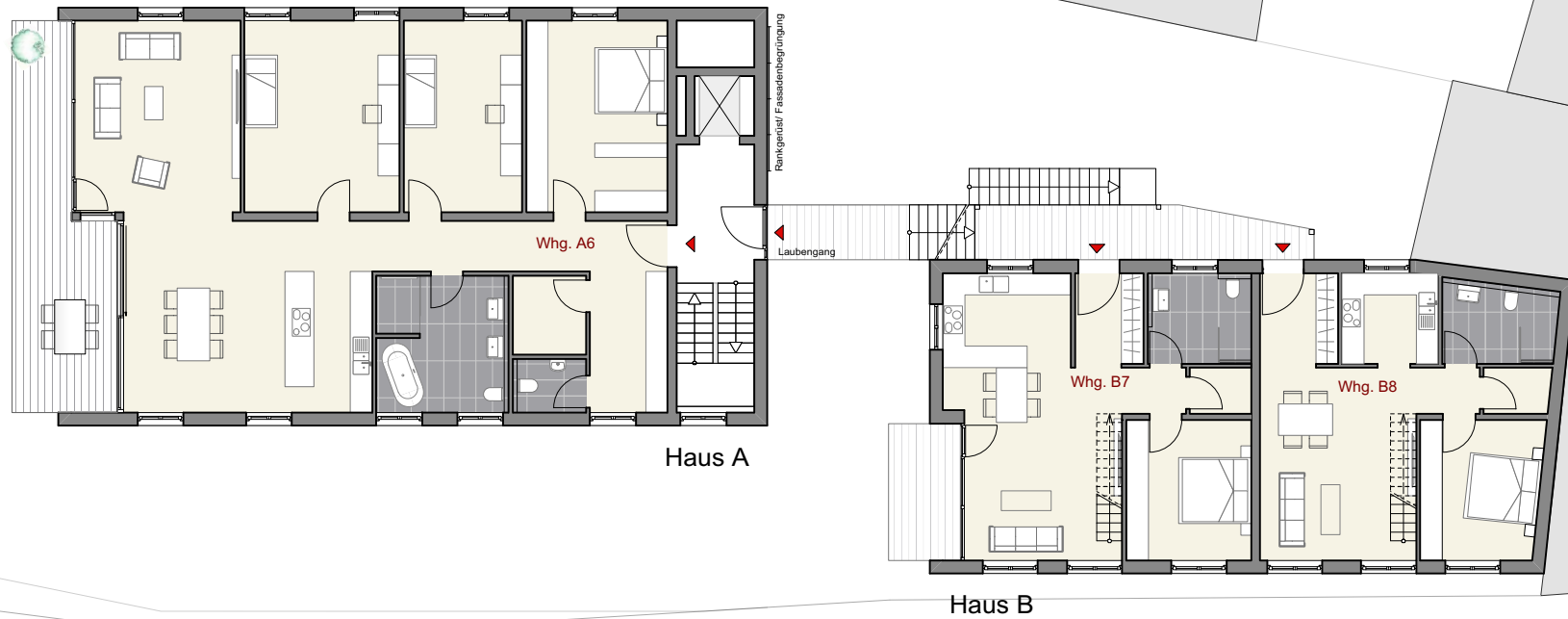


1. OBERGESCHOSS  
 WOHNUNG B 5  
 GESAMT 57,41 m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen	22,33 m <sup>2</sup>	Flur	2,16 m <sup>2</sup>
Kochen	6,52 m <sup>2</sup>	Abstellraum	2,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,45 m <sup>2</sup>	Bad	6,30 m <sup>2</sup>
Garderobe	5,39 m <sup>2</sup>		



# KRAUS\_HÄUSER



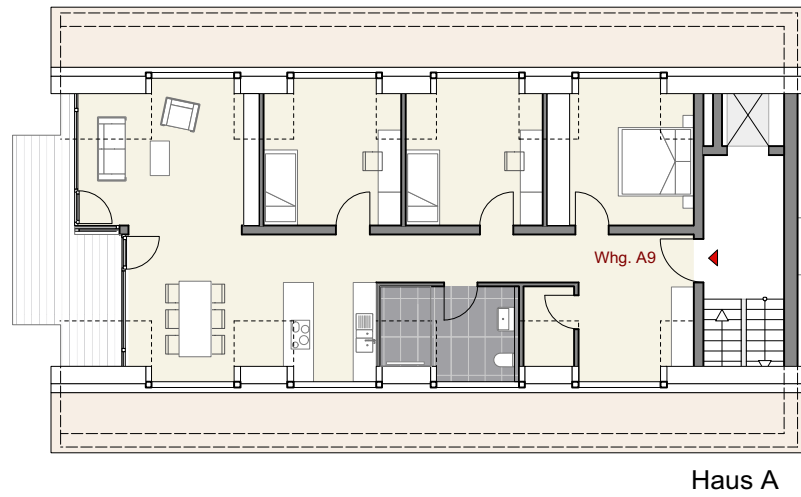
## 2. OBERGESCHOSS

HAUS A UND B  
ÜBERSICHT

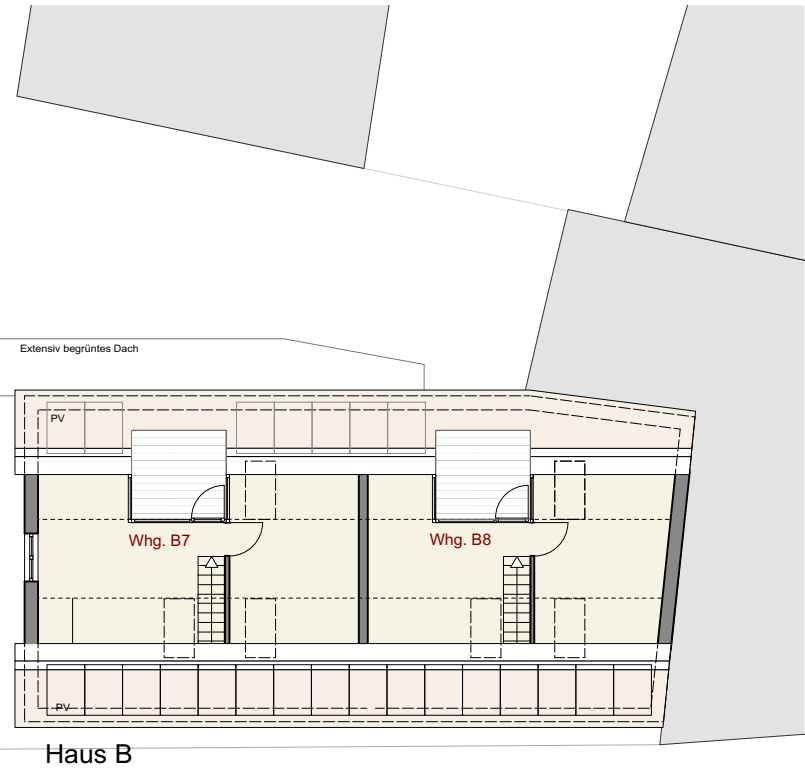




# KRAUS\_HÄUSER



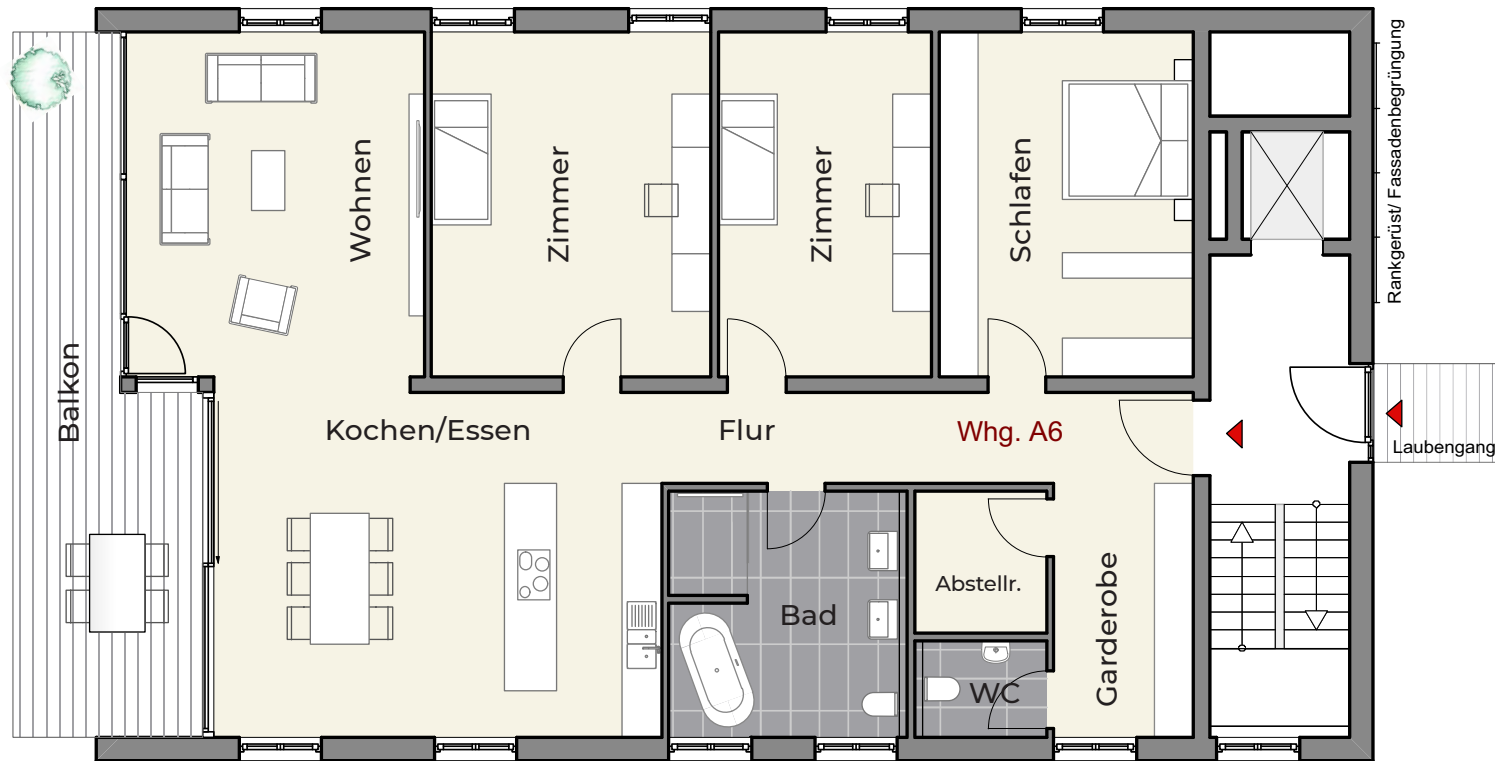
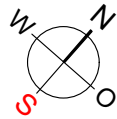
Haus A



Haus B

## DACHGESCHOSS

HAUS A UND B  
ÜBERSICHT

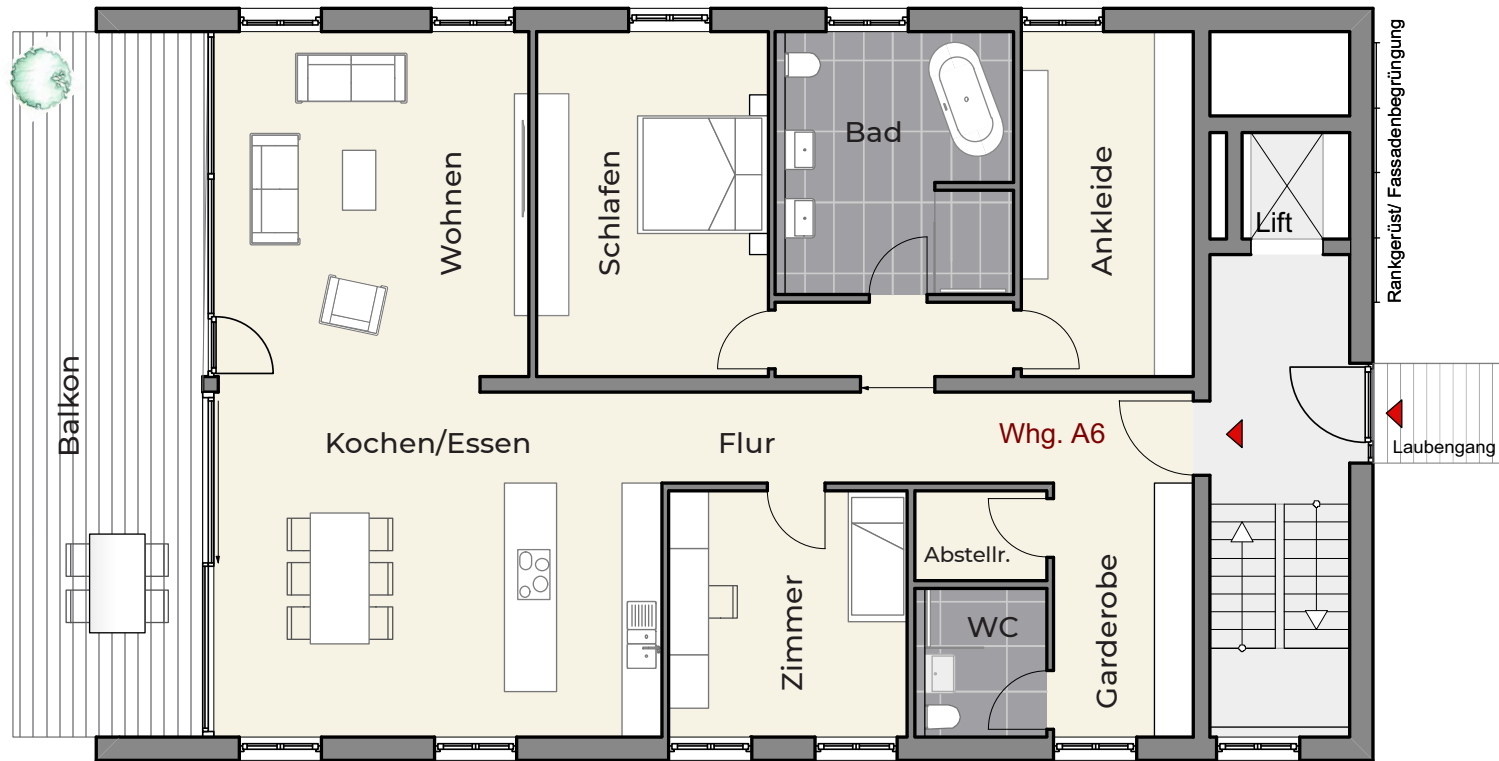


Haus A

## 2. OBERGESCHOSS WOHNUNG A 6

GESAMT 169,88 m<sup>2</sup>

Kochen/Essen	35,41 m <sup>2</sup>	Flur	8,18 m <sup>2</sup>
Wohnen	24,28 m <sup>2</sup>	Garderobe	11,06 m <sup>2</sup>
Zimmer	22,07 m <sup>2</sup>	Abstellraum	4,30 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,89 m <sup>2</sup>	WC / Bad	2,91 m <sup>2</sup> / 12,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,12 m <sup>2</sup>	Balkon	23,75 m <sup>2</sup> x 0,5 = 11,88 m <sup>2</sup>



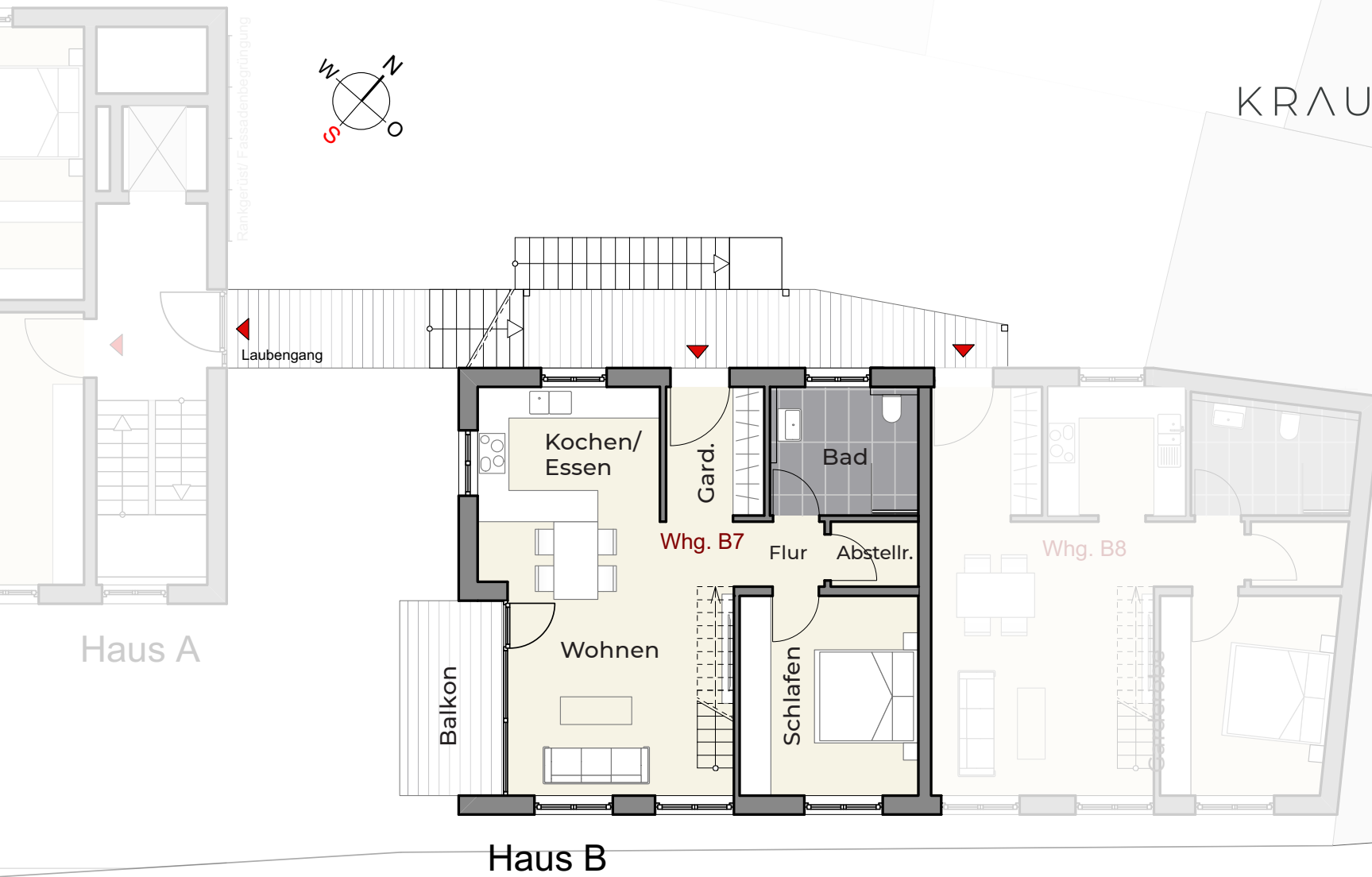
Haus A

## 2. OBERGESCHOSS ALTERNATIVE A 6

GESAMT 167,86 m<sup>2</sup>

Kochen/Essen	35,41 m <sup>2</sup>
Wohnen	25,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,32 m <sup>2</sup>
Ankleide	13,65 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,49 m <sup>2</sup>

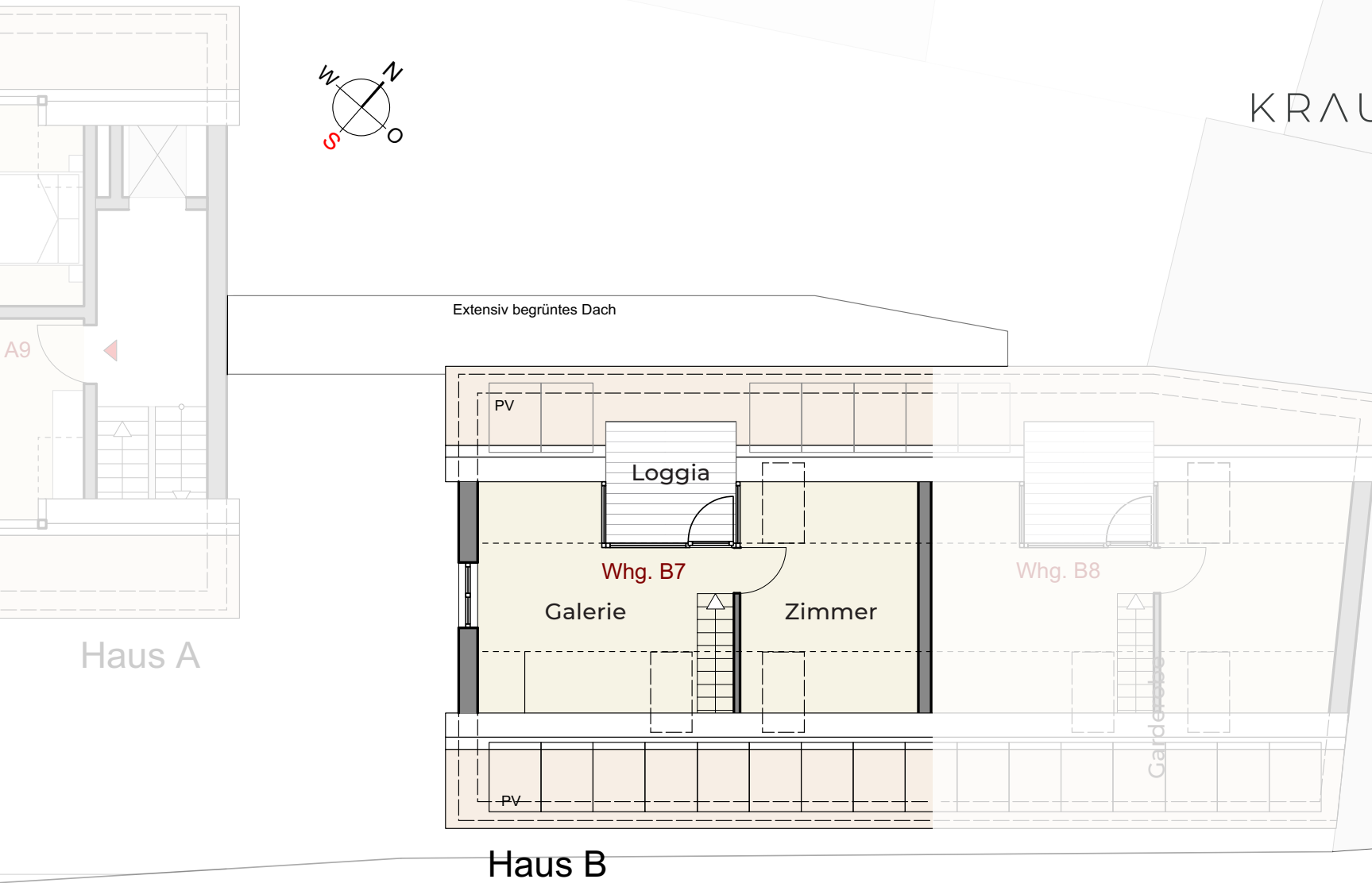
Diele	12,77 m <sup>2</sup>
Gard./Abstellr.	11,06 m <sup>2</sup> /2,74 m <sup>2</sup>
Bad	14,21 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	4,48 m <sup>2</sup>
Balkon	31,70 m <sup>2</sup> x 0,5 = 15,85 m <sup>2</sup>



## 2. OBERGESCHOSS WOHNUNG B 7

Kochen/Essen	13,29 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,05 m <sup>2</sup>
Garderobe	4,76 m <sup>2</sup>

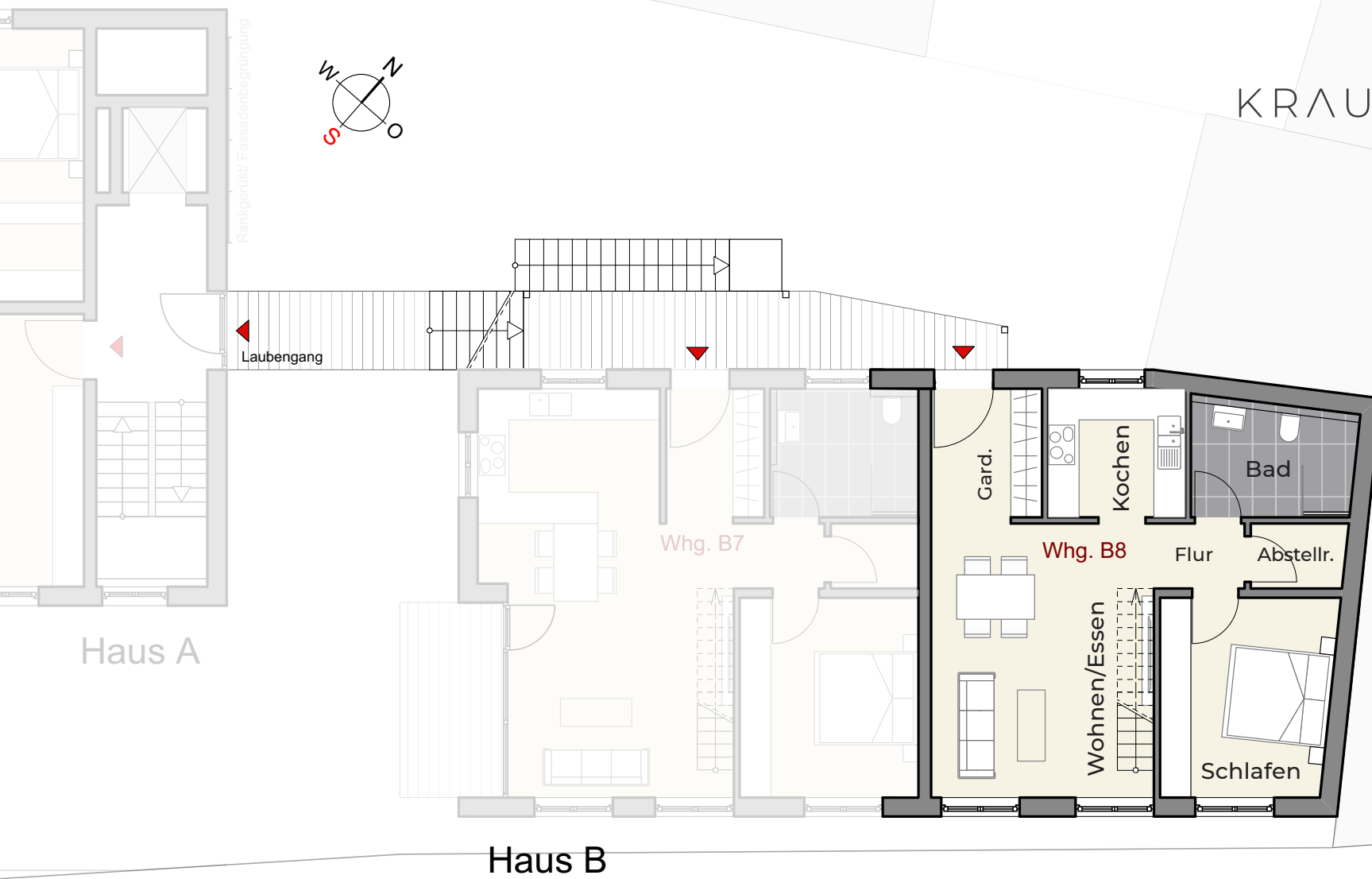
Flur	3,92 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,10 m <sup>2</sup>
Bad	6,85 m <sup>2</sup>
Balkon	7,52 m <sup>2</sup> x 0,5 = 3,76 m <sup>2</sup>



## DACHGESCHOSS WOHNUNG B 7

Galerie	13,03 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,11 m <sup>2</sup>
Loggia	5,88 m <sup>2</sup> x 0,5 = 2,94 m <sup>2</sup>

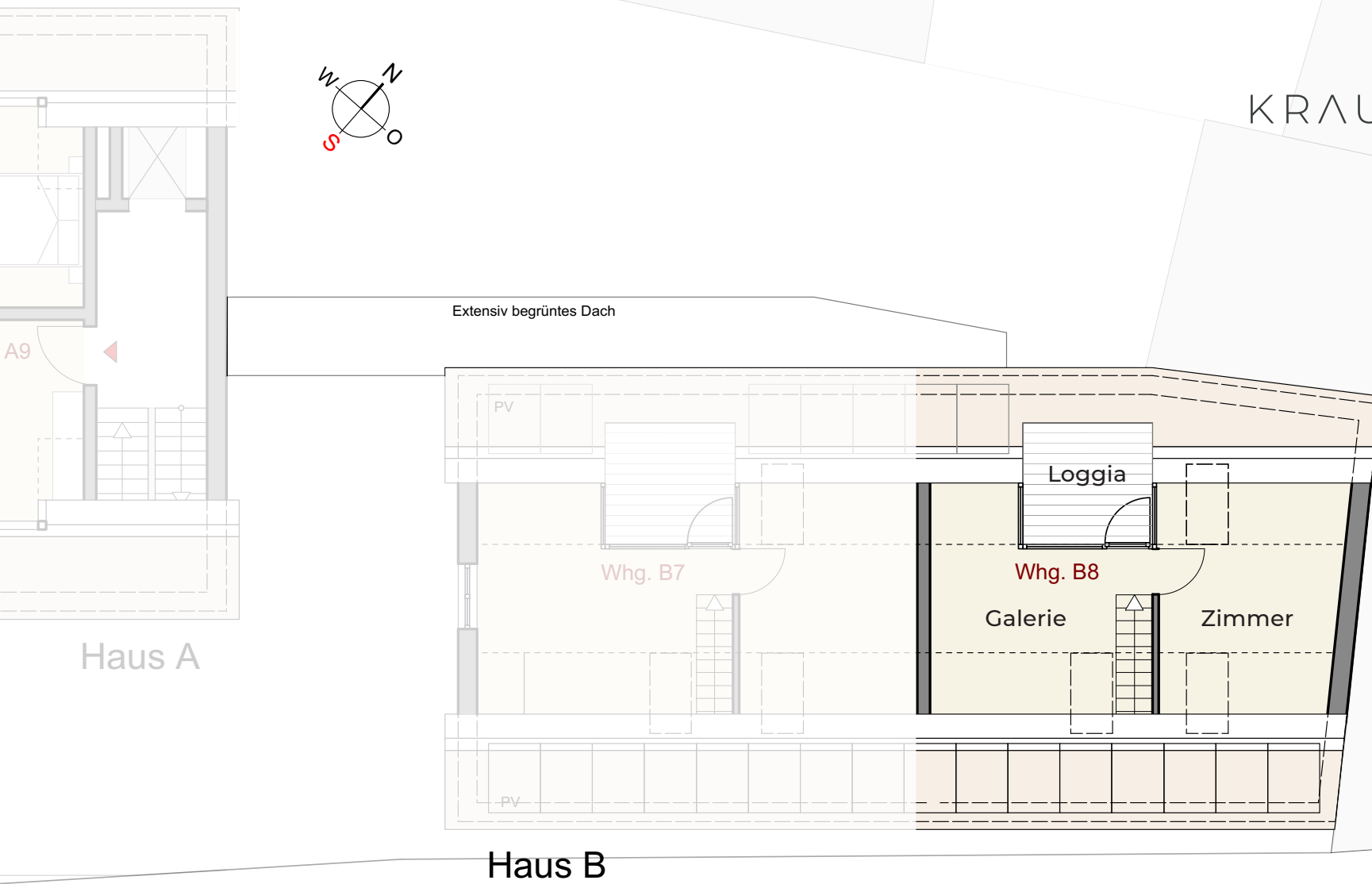
2. OBERGESCHOSS + DACHGESCHOSS  
WOHNUNG B 7  
GESAMT 92,05 m<sup>2</sup>



## 2. OBERGESCHOSS WOHNUNG B 8

Wohnen/Essen	22,33 m <sup>2</sup>
Kochen	6,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,45 m <sup>2</sup>
Garderobe	5,39 m <sup>2</sup>

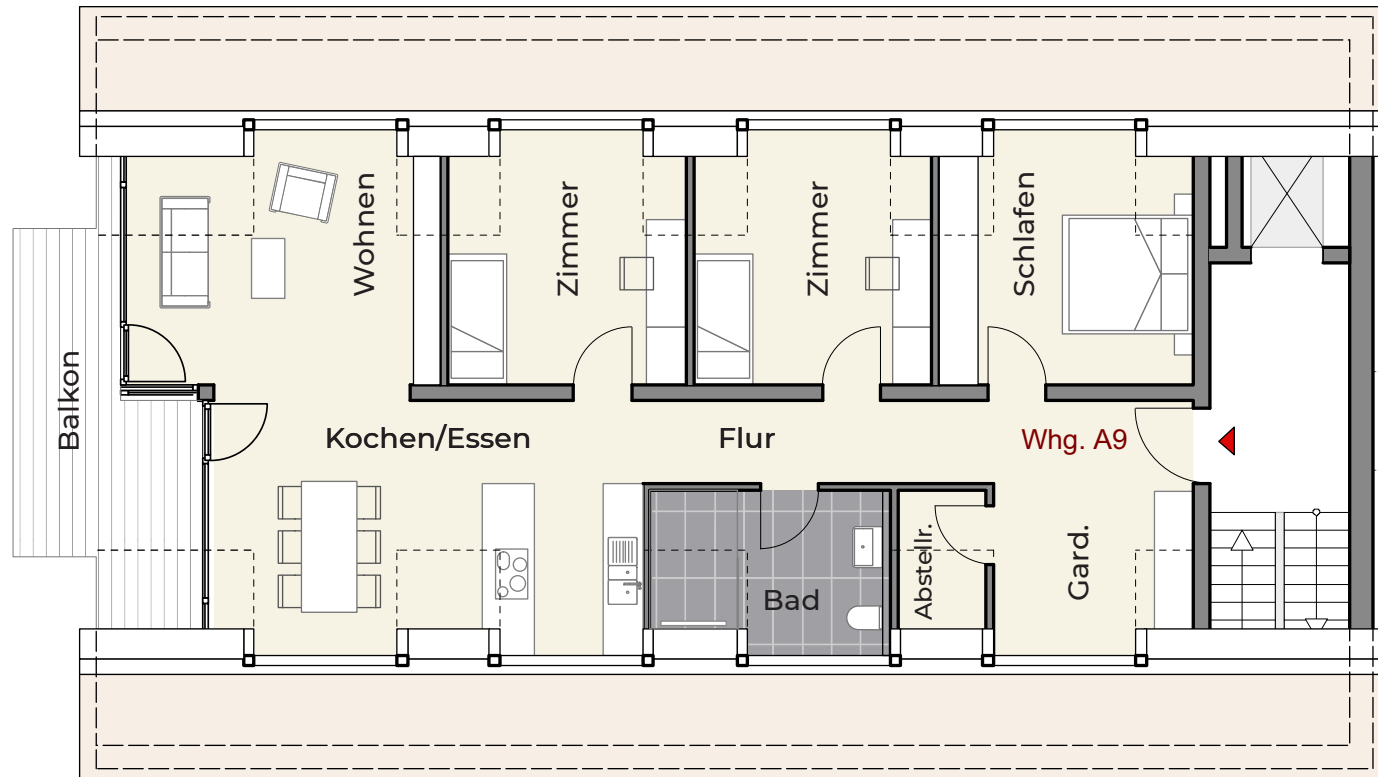
Flur	2,16 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,26 m <sup>2</sup>
Bad	6,30 m <sup>2</sup>



## DACHGESCHOSS WOHNUNG B 8

Galerie	10,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,30 m <sup>2</sup>
Loggia	5,88 m <sup>2</sup> x 0,5 = 2,94 m <sup>2</sup>

2. OBERGESCHOSS + DACHGESCHOSS  
WOHNUNG B 8  
GESAMT 82,58 m<sup>2</sup>



Extensiv begrüntes Dach

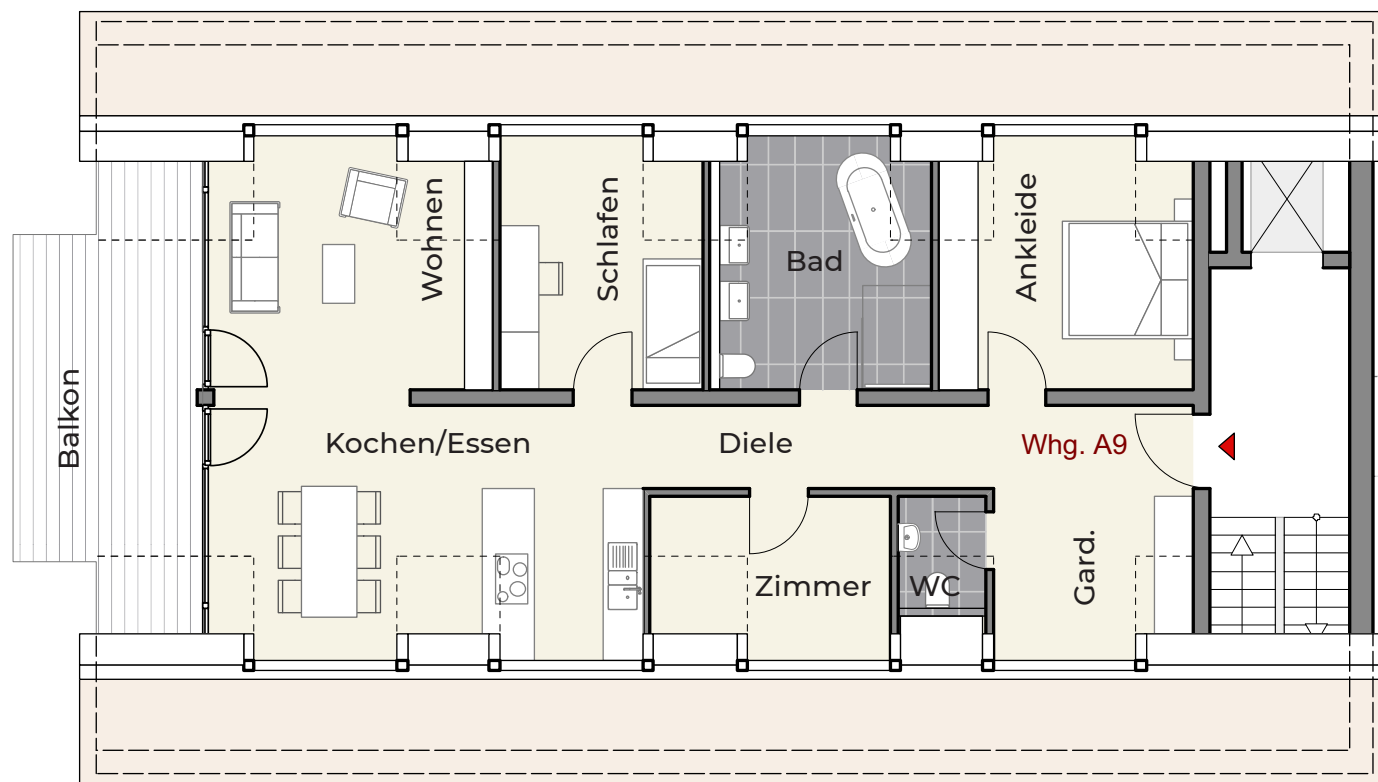
Haus A

## DACHGESCHOSS WOHNUNG A 9

GESAMT 104,58 m<sup>2</sup>

Kochen/Essen	23,16 m <sup>2</sup>	Flur	6,64 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,53 m <sup>2</sup>	Garderobe	10,85 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,48 m <sup>2</sup>	Abstellraum	2,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,48 m <sup>2</sup>	Bad	7,24 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,20 m <sup>2</sup>	Balkon	12,25 m <sup>2</sup> x 0,5 = 7,52 m <sup>2</sup>





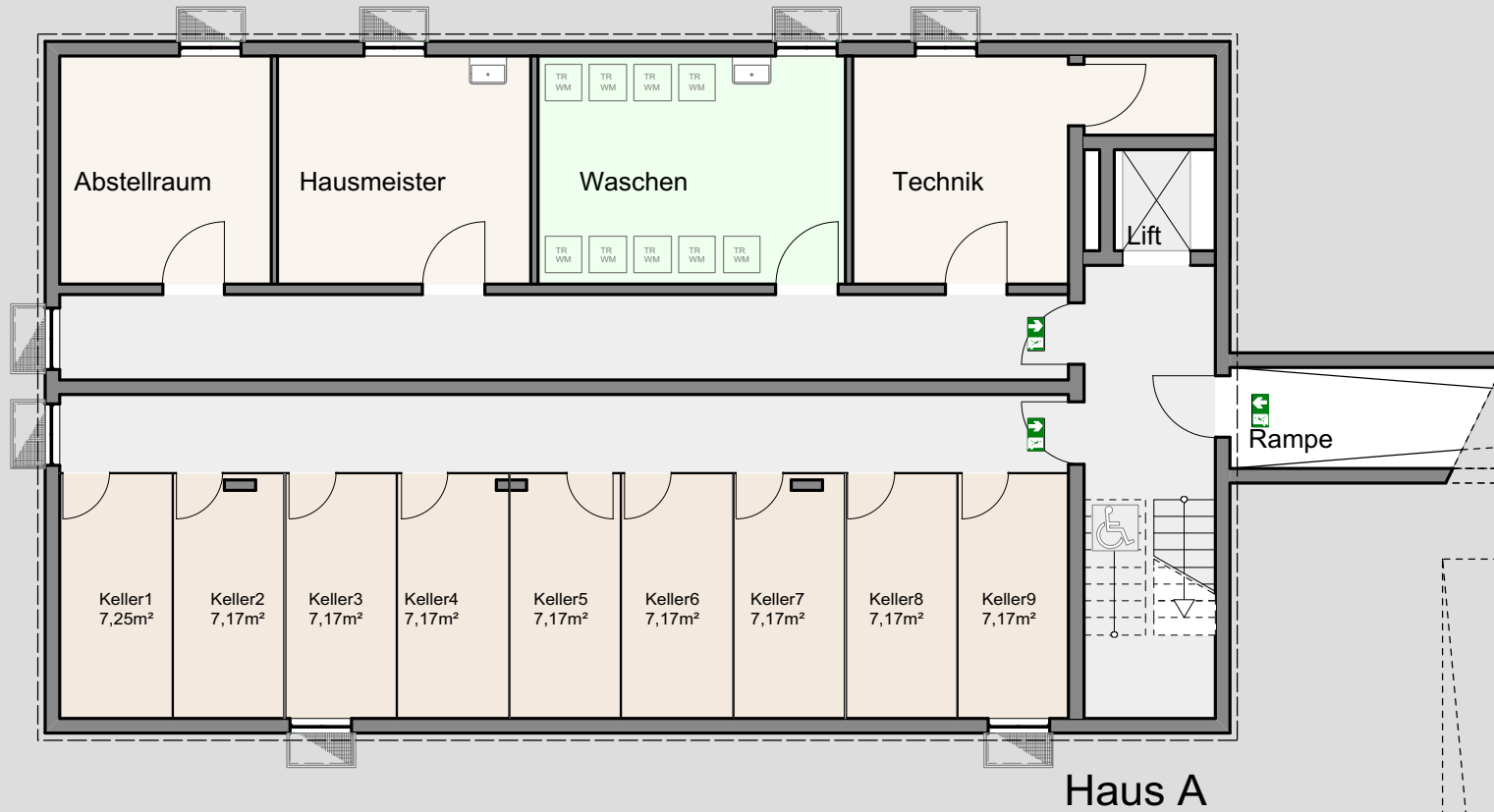
Extensiv begrüntes Dach

Haus A

## DACHGESCHOSS ALTERNATIVE A 9

GESAMT 104,58 m<sup>2</sup>

Kochen/Essen	23,16 m <sup>2</sup>	Diele	6,64 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,53 m <sup>2</sup>	Garderobe	10,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,48 m <sup>2</sup>	Bad	12,48 m <sup>2</sup>
Ankleide	13,20 m <sup>2</sup>	WC	2,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	7,24 m <sup>2</sup>	Balkon	12,25 m <sup>2</sup> x 0,5 = 8,07 m <sup>2</sup>



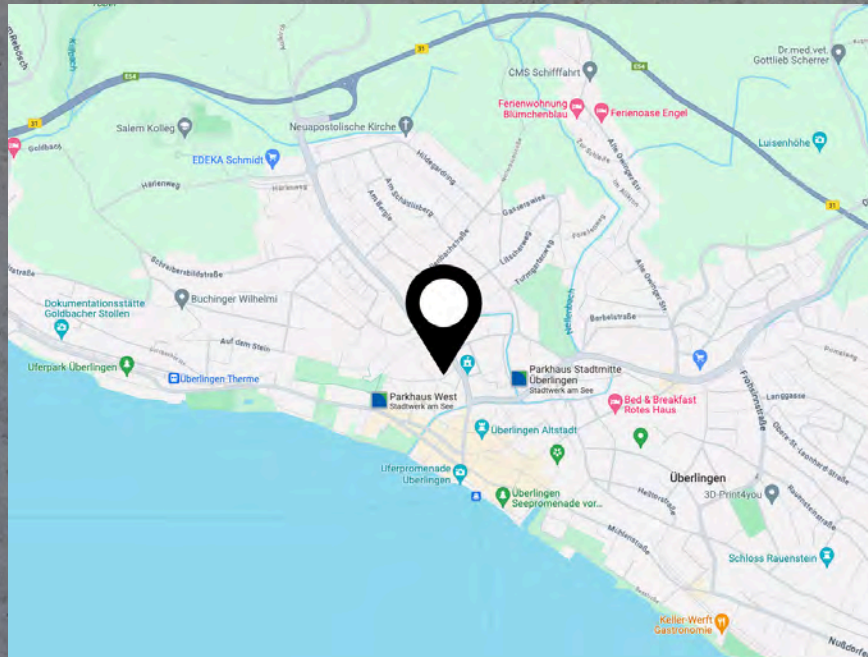
## UNTERGESCHOSS HAUS A

GESAMT 194,59 m<sup>2</sup>

Technik	12,80 m <sup>2</sup>	Rollstuhl abst.	5,32 m <sup>2</sup>	Keller 4	7,06 m <sup>2</sup>
Technik	2,70 m <sup>2</sup>	Abstellraum	12,48 m <sup>2</sup>	Keller 5	7,06 m <sup>2</sup>
Treppenhaus	8,00 m <sup>2</sup>	Hausmeister	15,00 m <sup>2</sup>	Keller 6	7,06 m <sup>2</sup>
Rampe	8,49 m <sup>2</sup>	Waschen	18,22 m <sup>2</sup>	Keller 7	7,06 m <sup>2</sup>
Aufzug	2,63 m <sup>2</sup>	Keller 1	7,14 m <sup>2</sup>	Keller 8	7,06 m <sup>2</sup>
Flur 1	23,73 m <sup>2</sup>	Keller 2	7,06 m <sup>2</sup>	Keller 9	7,06 m <sup>2</sup>
Flur 2	21,59 m <sup>2</sup>	Keller 3	7,06 m <sup>2</sup>		

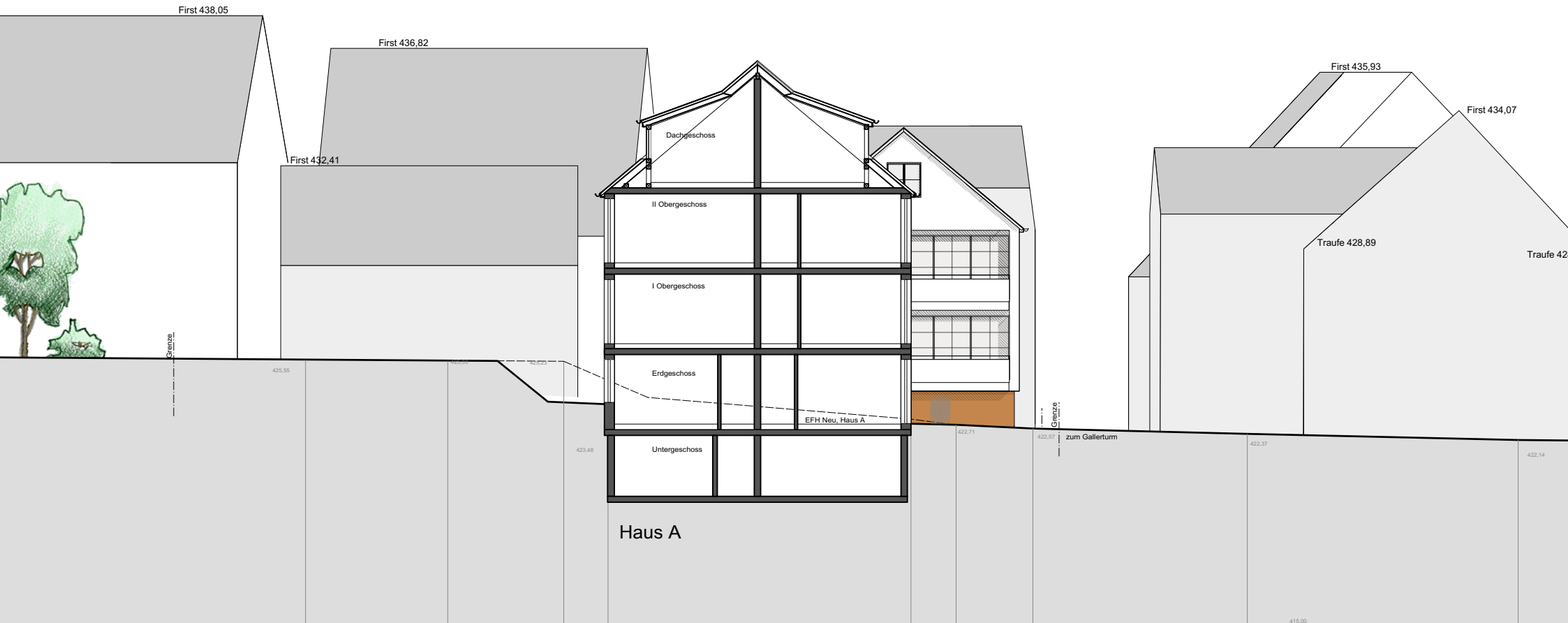
# LAGE & FAKTEN

# KRAUS\_HÄUSER

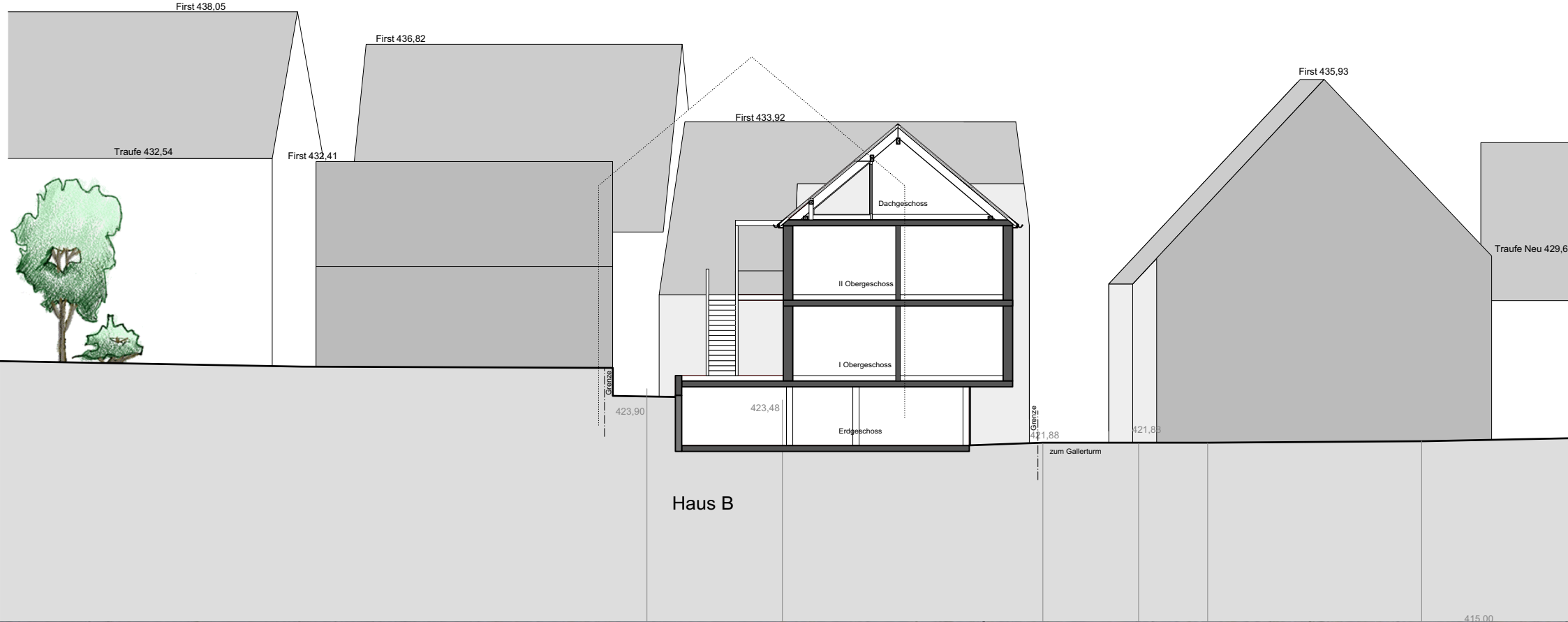


- Neun Eigentumswohnungen auf drei Geschossen in zwei miteinander verbundenen Häusern
- Sechs Garagen- und drei Außenstellplätze
- Bestlage
- Bodenseeufer, Altstadt und Zentrum in unmittelbarer Nähe
- Alle Wohnungen barrierefrei
- Aufzug in alle Geschosse
- Massivbauweise

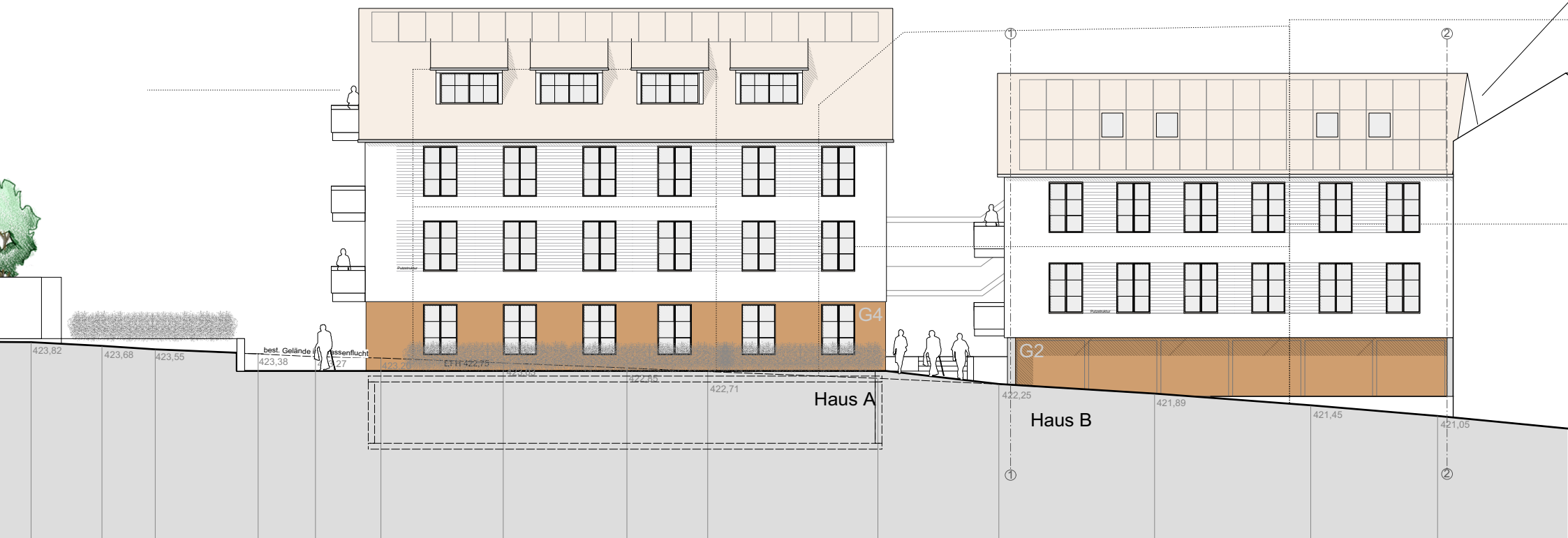
- Alle Wohnungen mit Balkon / Terrasse / Loggia
- Wohnräume lichtdurchflutet mit bodentiefen Verglasungen
- Holz-Fenster mit 3-fach Verglasung und Außenjalousien
- Fußbodenheizung
- Echtholz-Parkettböden
- Fliesenböden
- Erd-, Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik-Anlage
- Energiestandard KfW 40
- Bäder mit Tageslicht



## Schnitt Haus A



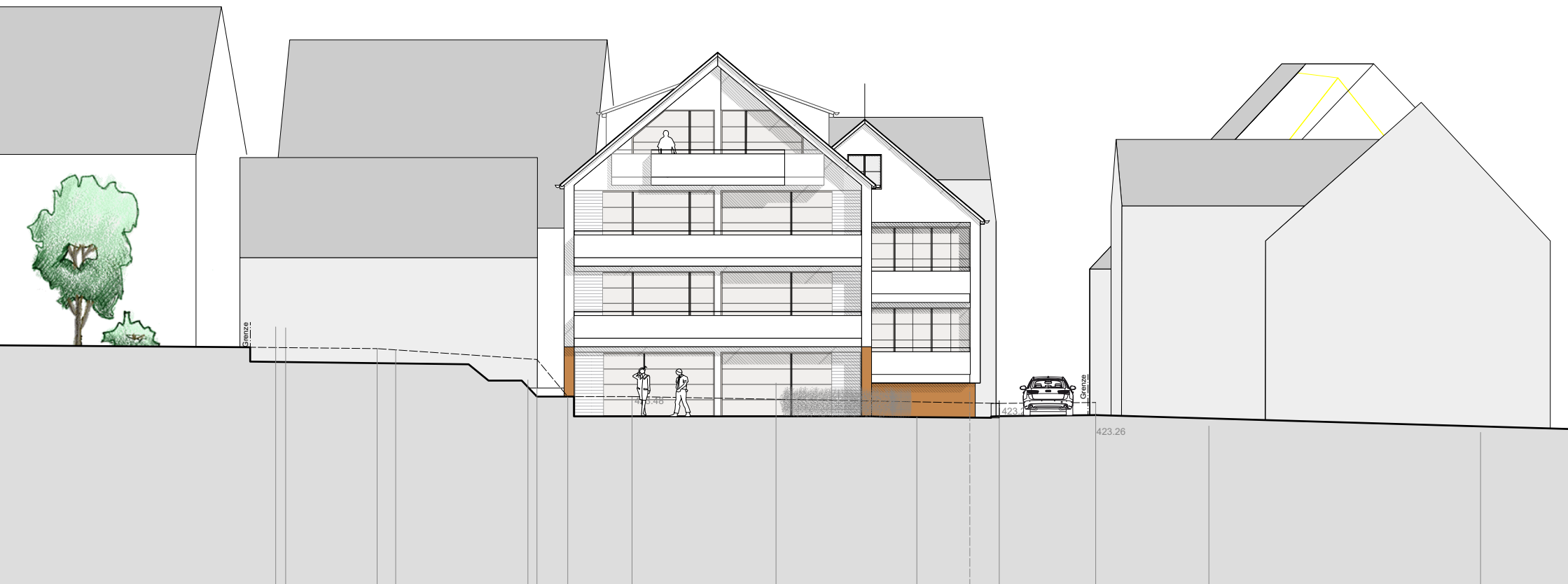
# Schnitt Haus B



## Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West | Haus A





Ansicht Süd-West | Haus B



# BERATUNG UND VERKAUF

Mit KRAUS\_HÄUSER beschreiten Sie den direkten Weg: Da ich nicht nur Bauträger, sondern auch selbst planerisch als Architekt tätig bin, bekommen Sie alles aus erster Hand und ich kann individuell auf Ihre Wünsche eingehen. Gemeinsam mit meinem Architekturbüro KRAUS\_ARCHITEKTEN plane, entwickle und realisiere ich anspruchsvolle Architektur mit hochwertigen Materialien – innovativ, modern, geradlinig und mit hohem Qualitätsanspruch. Gleichzeitig achte ich auf einen schonenden Umgang mit Energieressourcen. Gerne berate ich Sie persönlich.

HARO KRAUS

TEL. +49 (0)7551 60693

FAX +49 (0)7551 60396

INFO@KRAUS-HAEUSER.DE

WWW.KRAUS-HAEUSER.DE



KRAUS\_HÄUSER

KRAUS\_HÄUSER | AM SCHÄTTLISBERG 42  
KRAUS\_HÄUSER GMBH | D-88662 ÜBERLINGEN

INFO@KRAUS-HAEUSER.DE | T +49 (0)7551 60693  
WWW.KRAUS-HAEUSER.DE | F +49 (0)7551 60396