



## Idealer Zweitwohnsitz mit Balkonidylle und Garage

Objekt: 964 • 78343 Gaienhofen / Horn  
269.000,00 €





## Daten im Überblick

Kaufpreis	269.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78343
Ort	Gaienhofen / Horn
Wohnfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2,5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
ImmoNr	964
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1972
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	80,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	08.03.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1972
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C



## Beschreibung

In traumhaft ruhiger Lage von Gaienhofen-Horn erwartet Sie diese besondere 2,5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses – ein Ort zum Ankommen und Durchatmen.

Das helle Wohnzimmer mit abgeteiltem Essbereich öffnet sich zum großzügigen, teilweise überdachten Balkon, von dem aus Sie eine kleine Teil-Seesicht genießen können – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein ruhiges Schlafzimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein Duschbad mit Fenster sowie ein separates WC bieten eine durchdachte und komfortable Aufteilung. Abgerundet wird das Angebot durch ein Kellerabteil und eine Garage im Untergeschoss, die im Kaufpreis enthalten ist. Ein zuverlässiger Hausmeisterservice sorgt für entspannte Sorglosigkeit.

Ein Zuhause für alle, die Ruhe, Qualität und die Nähe zum Bodensee schätzen.

## Lage

Mitten auf der Halbinsel Höri, zwischen Schienerberg und dem Bodensee liegt die Seegemeinde Gaienhofen mit seinen Ortsteilen Horn, Hemmenhofen und Gundholzen. Schon Otto Dix und Hermann Hesse wurden von diesem idyllischen Flecken Erde inspiriert und so kann man heute auf deren Spuren wandeln, die diese im sogenannten Künstlerwinkel hinterließen. Die Gemeinde ist an den Höribus und die Hörifähre angebunden und so auch ohne Auto zu erreichen. Schulen, Kindertagesstätte, diverse Ärzte sowie eine Metzgerei und Bäckerei sind vorhanden. Unzählige Freizeitmöglichkeiten machen das Leben hier bunt und abwechslungsreich.

## Reservierungskriterien

Wenn Ihnen unser Angebot zusagt und Sie die Immobilie gerne reservieren möchten, bitten wir Sie, folgende Voraussetzungen zu beachten und einzuhalten:

- Die Kaufpreisverhandlungen müssen abgeschlossen sein.
- Ein Notartermin mit Ihnen muss vereinbart sein.
- Sie können gerne bei Bedarf das Objekt mehrfach besichtigen, jedoch sobald das Objekt für Sie reserviert ist, ist keine Besichtigung vor dem Notartermin mehr möglich, da eine Absage kurz vor dem Notartermin vermieden werden soll.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

## Impressionen



Wohn-/Esszimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Schlafzimmer



Küche



Tageslichtbad



Separates WC



Balkon

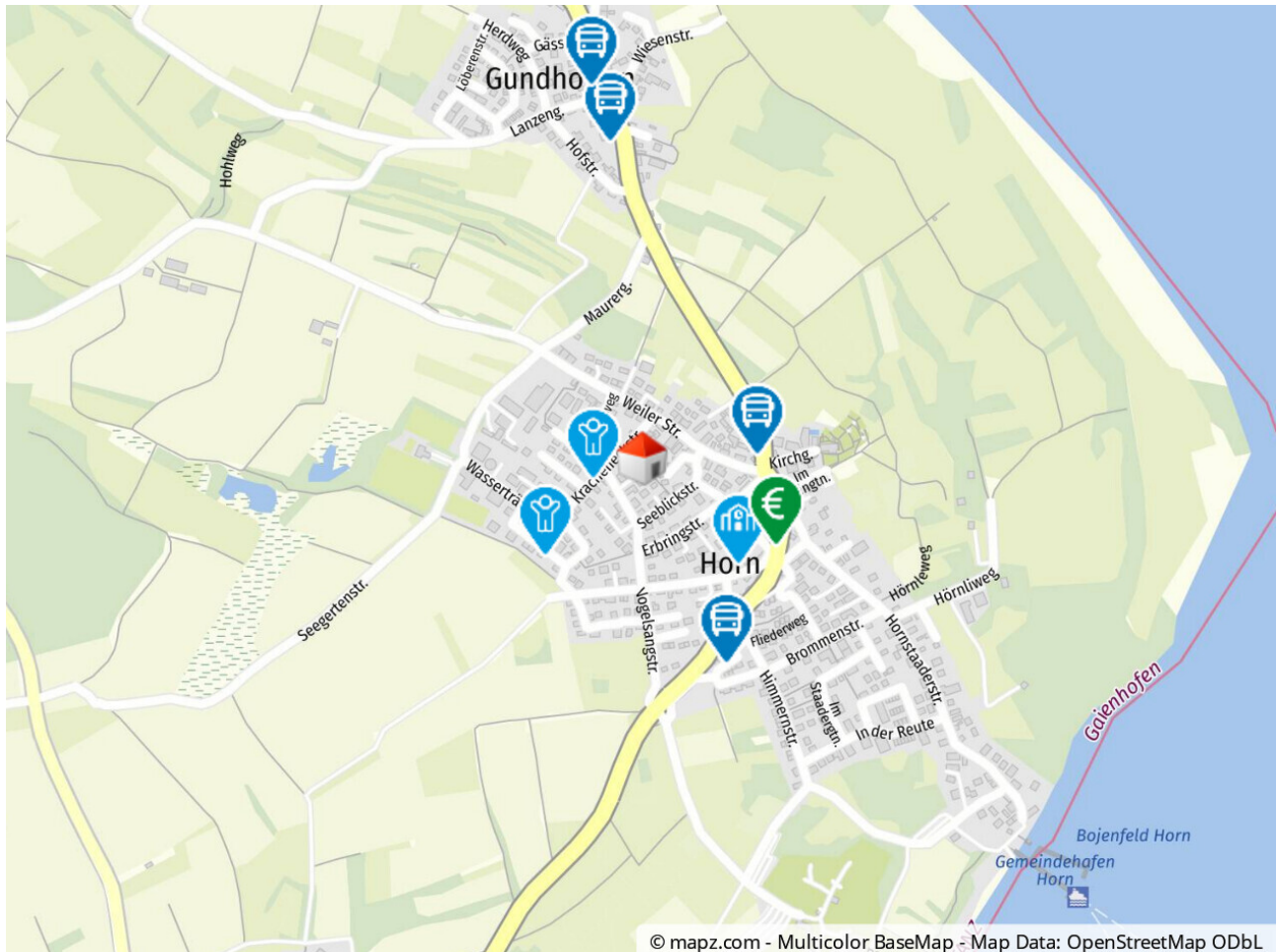


Garage



Balkon mit Teilseesicht

## Lageplan

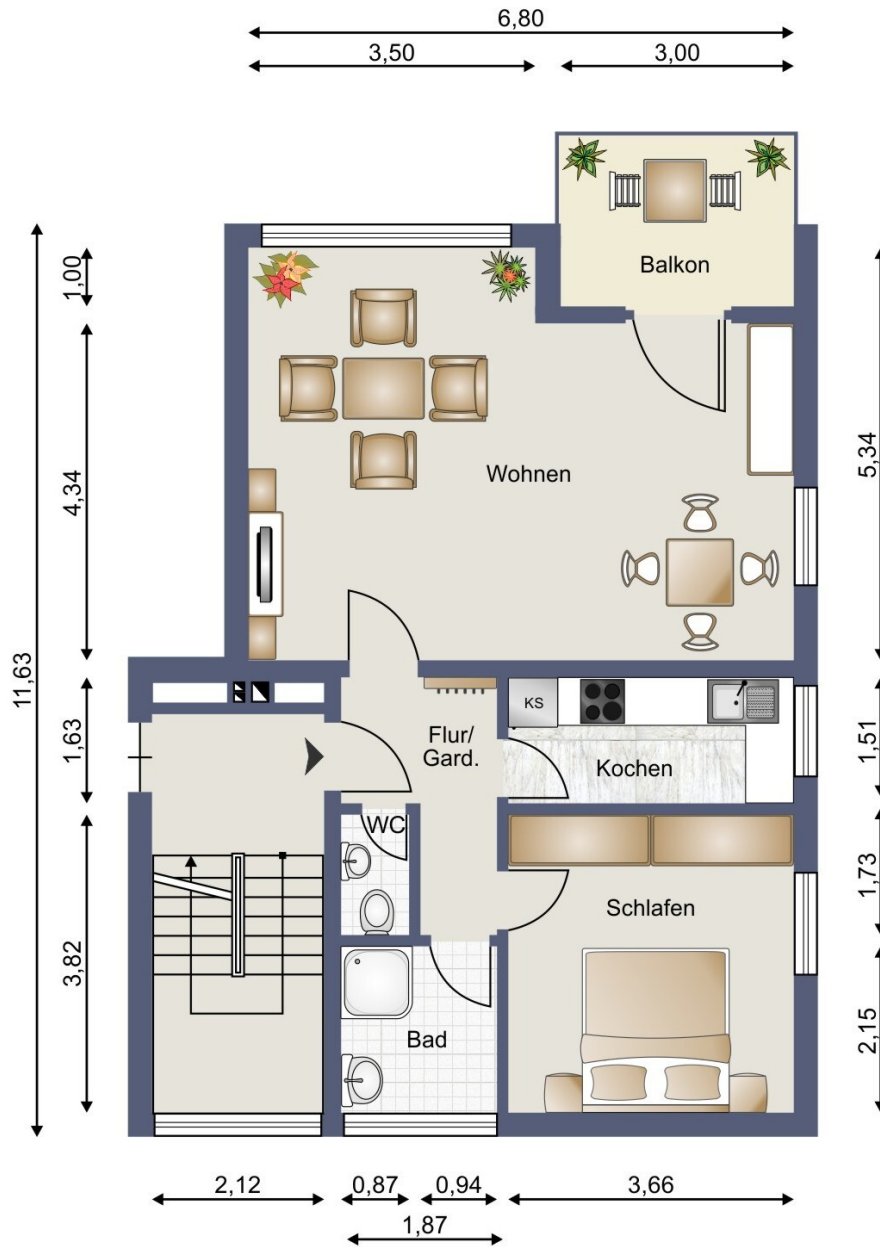


Geolyzer Kartenausschnitt

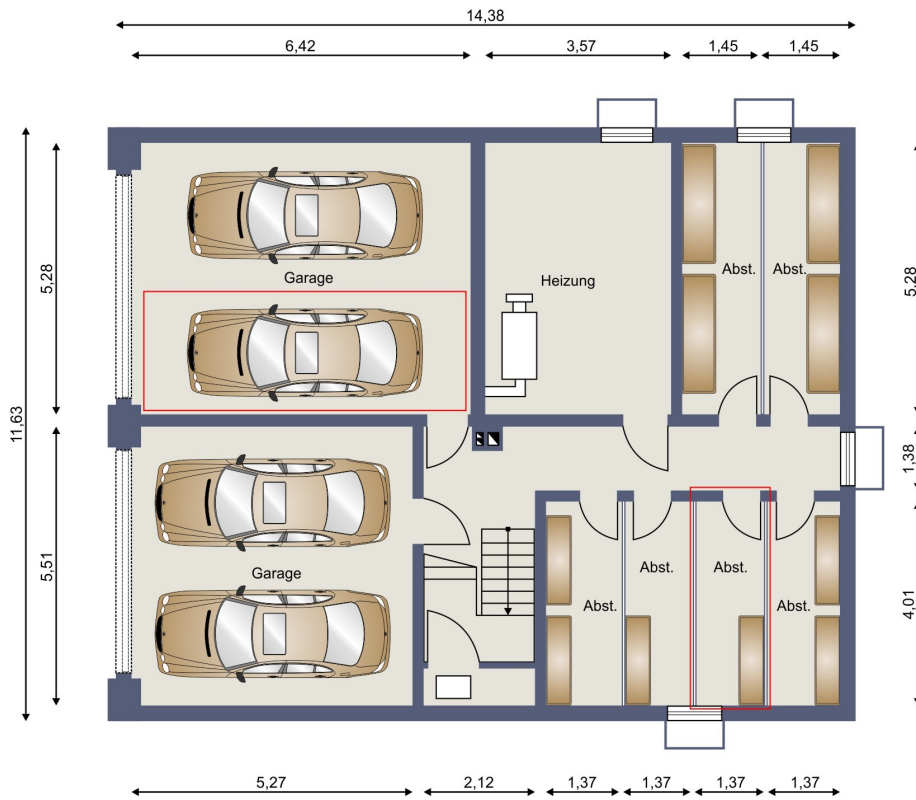


Lageplan

## Grundriss



Grundriss Wohnung



Grundriss Untergeschoss



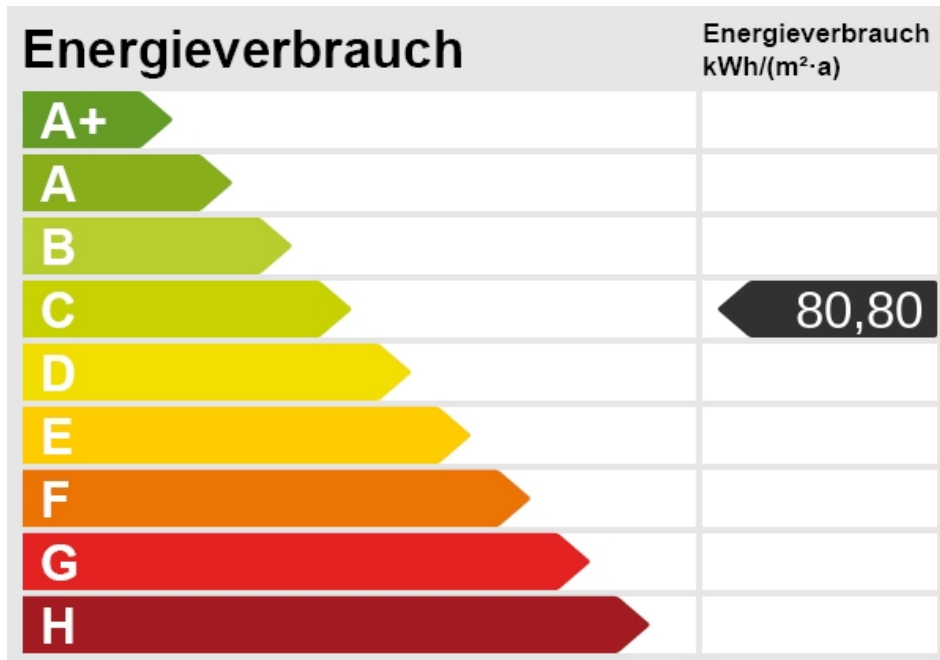
BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE NACH DIN 283

BERECHNUNG EINER ERD- BEZU. OBERGESCHOSSWOHNUNG:

WOHNZIMMER	4,34	m	x	6,80	m		
	+	1,00	m	x	3,50	m	33,01 qm
SCHLAFZIMMER	3,825	m	x	3,665	m		14,02
KÜCHE	1,63	m	x	3,665	m		5,97
BAD	2,15	m	x	1,87	m		4,02
W.C.	1,735	m	x	0,87	m		1,51
FLUR/ GARDEROBE	1,51	m	x	1,87	m		4,51
	+	1,795	m	x	0,94	m	3,37
BALKON ÜBERD.	2,25	m	x	3,00	m	:2	3,37
							<u>66,41 qm</u>
							<u>1,99 m</u>
							<u>64,42 qm</u>
<u>NETTO- WOHNFLÄCHE</u>							<u>64,42 qm</u>
ERD- UND OBERGESCHOSSWOHNUNGEN:						x 4	257,68 qm

Wohnflächenberechnung

## Energieausweis





## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Cathrin Wiedenhorn

Arnold Immobilien

Brühlstraße 2/2

78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003

E-Mail: [info@anfrage.immobilienarnold.de](mailto:info@anfrage.immobilienarnold.de)

Web: [www.immobilienarnold.de](http://www.immobilienarnold.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.