

1. Seereihe! Großzügige Doppelhaushälfte auf der Höri am Bodensee

Objekt: 1017 • 78343 Gaienhofen
1.180.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	1.180.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78343
Ort	Gaienhofen
Wohnfläche	ca. 173 m ²
Nutzfläche	ca. 68 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 780 m ²
ImmoNr	1017
Heizungsart	Zentralheizung
Bauweise	Massiv
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste WC	Ja
Baujahr	1994
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	235,9 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	29.03.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1994
wesentlicher Energieträger	Öl



Energieeffizienzklasse

G



Beschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie beginnen Ihren Tag mit einem Blick auf den Bodensee, während die Morgensonne das Wasser glitzern lässt und absolute Ruhe Ihren Alltag begleitet. Genau dieses Gefühl erwartet Sie in dieser charmanten Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Gaienhofen auf der Halbinsel Höri.

In unmittelbarer Seenähe gelegen, verbindet dieses Zuhause auf ideale Weise Natur, Privatsphäre und großzügiges Wohnen – ein Ort, an dem Lebensqualität spürbar wird. Die Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), präsentiert sich jedoch wie eine klassische Doppelhaushälfte mit eigenständigem Charakter. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Ausrichtung des Hauses, die aus nahezu allen Wohn- und Schlafräumen einen wunderschönen Blick auf den Bodensee ermöglicht. Auf rund 174 m² Wohnfläche eröffnet sich Ihnen ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt sieben Zimmern. Ob als stilvolles Zuhause für die Familie, als Rückzugsort für Paare mit Platzbedarf oder in Kombination mit einem komfortablen Homeoffice – diese Immobilie passt sich flexibel Ihren Lebensplänen an. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und den gemütlichen Kamin eine besonders einladende Atmosphäre schafft. Große Fensterflächen sorgen nicht nur für eine angenehme Lichtstimmung, sondern unterstreichen auch die besondere Lage mit Blick ins Grüne und auf den See und führen direkt auf die sonnige Terrasse – der perfekte Ort für entspannte Stunden, gesellige Abende oder einfach zum Ankommen. Die vorhandene Einbauküche ist funktional integriert und bietet eine solide Grundlage für den Alltag. Insgesamt stehen drei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein klarer Komfortvorteil, insbesondere für Familien oder Gäste. Im Dachgeschoss erwarten Sie mehrere gut geschnittene Zimmer sowie eine offene Galerie, die dem Haus eine besondere Großzügigkeit und einen individuellen Charakter verleiht. Auch hier profitieren Sie von der attraktiven Ausrichtung mit Blick auf den Bodensee. Ein zusätzlicher Mehrwert ist das vollständig unterkellerte Untergeschoss mit ca. 68 m² Nutzfläche. Besonders hervorzuheben ist der ausgebauter Hobbyraum mit eigenem Badezimmer und separatem Zugang – ideal als Gästebereich, Homeoffice oder für individuelle Nutzungskonzepte. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig Potenzial für zeitgemäße sowie energetische Modernisierungen. Dies eröffnet Käufern die attraktive Möglichkeit, eigene Vorstellungen umzusetzen und das Haus nachhaltig sowie wertsteigernd weiterzuentwickeln. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz.

Ein vielseitiges Zuhause in attraktiver Lage – ideal für alle, die großzügiges Wohnen in Seenähe mit Flexibilität, Entwicklungspotenzial und einem besonderen Blick auf den Bodensee verbinden möchten.



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.
- Gerne ermöglichen wir Ihnen bei Bedarf mehrere Besichtigungstermine. Nach erfolgter Reservierung bitten wir jedoch um Verständnis, dass bis zum Notartermin keine weiteren Besichtigungen mehr stattfinden, um eine verlässliche Abwicklung sicherzustellen.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Ausstattung Beschreibung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Sonnige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Einbauküche mit funktionaler Ausstattung
- Vier gut geschnittene Schlafzimmer
- Offene Galerie im Dachgeschoss
- Drei Badezimmer sowie zusätzliches Gäste-WC
- Voll unterkellert mit ca. 68 m² Nutzfläche
- Ausgebauter Hobbyraum mit eigenem Bad und separatem Zugang
- Vielseitig nutzbare Flächen für Homeoffice, Gäste oder Freizeit
- Garage sowie zusätzlicher Außenstellplatz
- Ruhige Wohnlage in unmittelbarer Seenähe
- Gepflegter Gesamtzustand
- Potenzial für individuelle sowie energetische Modernisierungen

Impressionen



Wohnbereich



Galerie



Wohnen - Zugang zur Seeterrasse



Essbereich



Aussicht aus dem Fenster



Zimmer 1 im Dachgeschoss



Zimmer 2 im Dachgeschoss



Zimmer 3 im Dachgeschoss



Zimmer 4 im Dachgeschoss



Badezimmer mit Dusche und Wanne im Dachgeschoss



Aussicht der Seeterrasse



Badezimmer im Dachgeschoss



Genießen am Kachelofen



Küche



Hobbyraum



Galerie



Seeterrasse



WC im Erdgeschoss



WC mit Dusche im Dachgeschoss



WC mit Dusche im Kellergeschoss

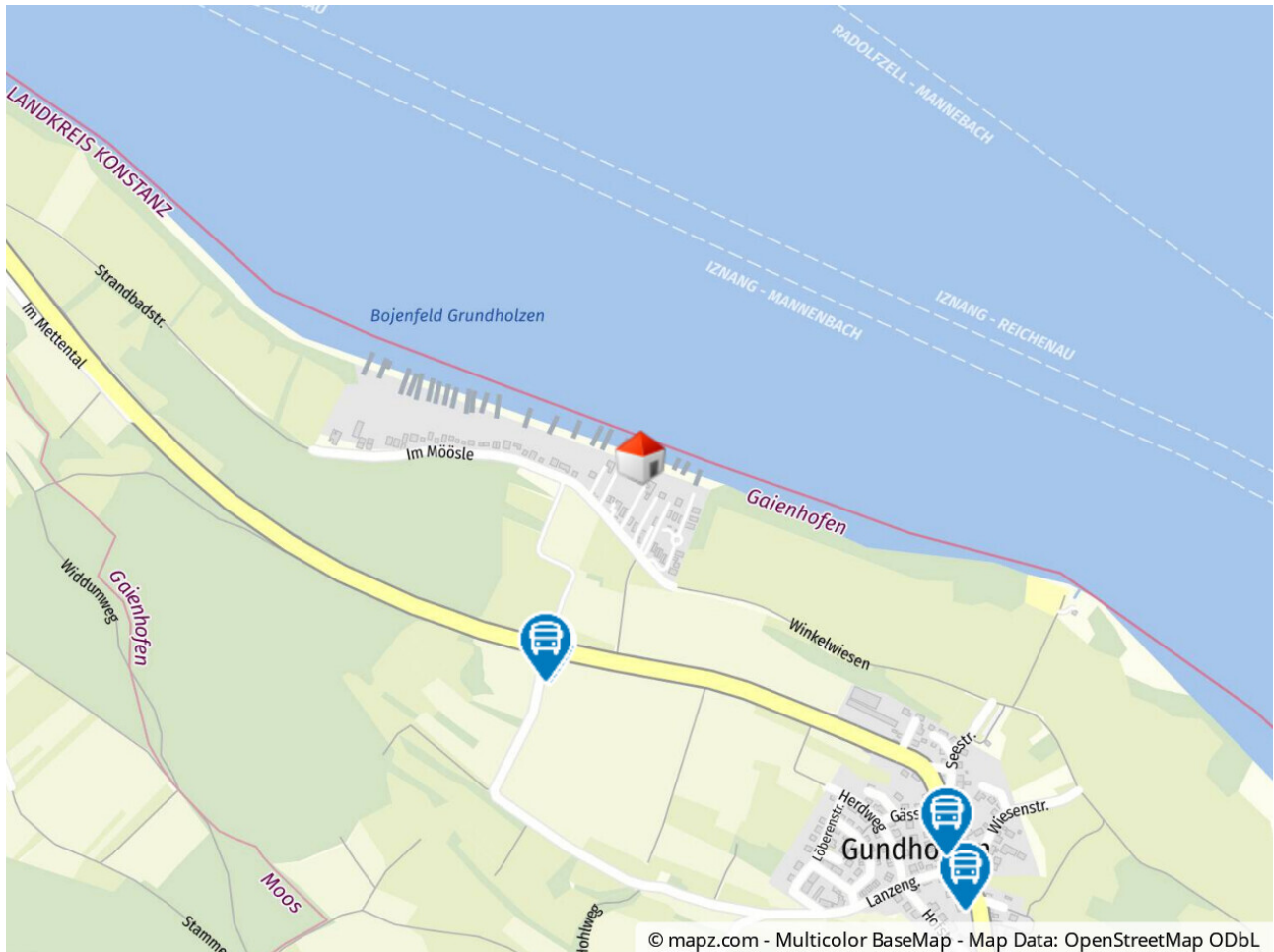


Außenaufnahmen

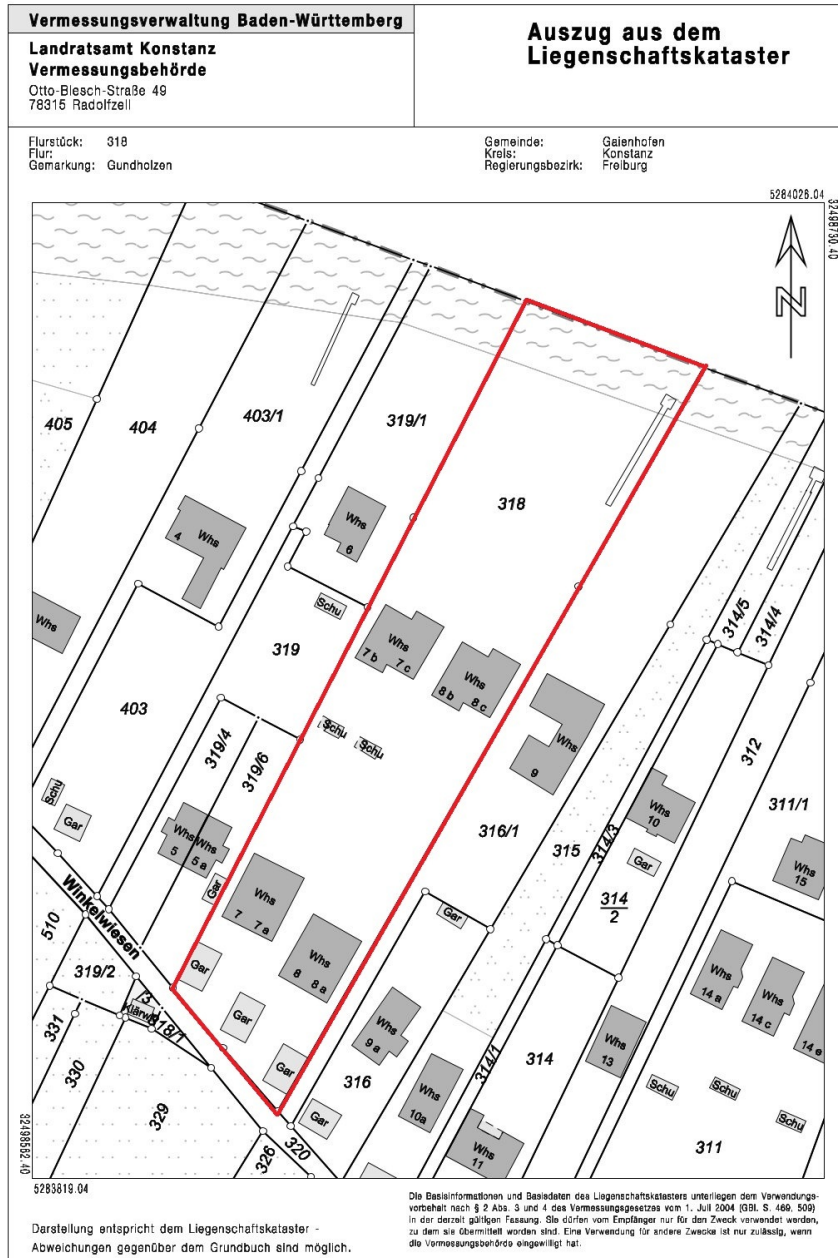


Außenaufnahmen

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan



Grundriss

FRED A. FESSEL FREIER ARCHITEKT 7761 MOOS GEWERBESTR.6 TEL:07732/56526
 Proj.Nr. 90/570190 Neubau Zweifamilienhaus/Reinhardt/Haus 2 Seite 2
 Datum : 02.10.90 Bauteil (S3) 01
 INFOBA-Programm BAU FLÄCHENERMITTLUNG nach DIN 283 90/77010

Raum-Nr.	Raumbezeichnung/Formeln	Summe Formel	Summe Raum	Summe Abschn
----------	-------------------------	-----------------	---------------	-----------------

Geschoss Nr. 1 Kellergeschoss

Wohnung 2 2

4.3 FREIBLEIBEND

1 Hobby			
4.1500 x 6.0725	25.20	25.20	
2 Keller			
3.3850 x 3.8225	12.94		
1.5725 x 2.2500	3.54	16.48	
3 Dusche/WC			
2.01 x 2.01	4.04	4.04	
4 Windfang			
2.135 x 2.010	4.29	4.29	
5 Flur			
2.135 x 2.200	4.70		
1.50 x 0.50 : 2	0.38		
1.00 x 1.10 : 2	0.55	5.63	
6 Heizung/Öl			
5.635 x 2.135	12.03	12.03	

SUMME ABSCHNITT 4.3 FREIBLEIBEND 67.67

GESAMTE NUTZFLÄCHE Wohnung 2 02 67.67

Wohnflächenberechnung



Wohnflächenberechnung:

Erdgeschoss

1 Wohnen			
4.1500 x 6.0725	25.20		
0.2400 x 3.8225	0.92	26.12	
2 Essen			
8.0100 x 3.8225	30.62		
2.135 x 1.000 : 2	1.07	31.69	
SUMME ABSCHNITT 2.1 WOHN- UND ESSBEREICH			57.81
2.2 KÜCHEN			
3 Küche			
2.51 x 2.25	5.65	5.65	
SUMME ABSCHNITT 2.2 KÜCHEN			5.65
2.3 NEBENRÄUME			
4 WC			
1.135 x 2.135	2.42	2.42	
5 Windfang			
2.135 x 1.760	3.76	3.76	
6 Terrasse			
2.50 x 6.00 : 2	3.75		
3.60 x 1.35 : 2	1.22	9.93	
7 Seeterrasse			
5.20 x 7.90 : 2	10.27		
2.00 x 1.35 : 2	0.68	21.89	
SUMME ABSCHNITT 2.3 NEBENRÄUME			38,00
WOHNFLÄCHE Wohnung 2	02 BRUTTO	101.46	
- 3.0 % v. H. für Putz		3.04	
WOHNFLÄCHE Wohnung 2	02 NETTO	98,42	
GESAMTE WOHNFLÄCHE Erdgeschoss			98,42

Wohnflächenberechnung



Dachgeschoss 1

8 Zimmer I

1.43 x 3.51 : 2	2.51	
2.075 x 3.510	7.28	
- 1.00 x 0.75 : 2	-0.37	9.42

9 Zimmer II

3.76 x 3.01	11.32	
- 0.60 x 0.60	-0.36	10.96

10 Zimmer III

3.200 x 3.135	10.03	
1.430 x 3.135 : 2	2.24	
- 0.75 x 0.75 : 2	-0.28	11.99

11 Zimmer IV

1.50 x 2.13	3.20	
1.3225 x 1.4300 : 2	0.95	
2.8225 x 3.5750	10.09	
- 1.30 x 1.30 : 2	-0.84	13.40

SUMME ABSCHNITT 2.1 WOHN- UND SCHLAFRÄUME **45.77**

2.3 NEBENRÄUME

12 Bad

1.50 x 2.13	3.20	
0.9475 x 1.4300 : 2	0.68	
1.3250 x 2.4475	3.24	7.12

13 WC

1.635 x 1.385	2.26	2.26
---------------	------	------

14 Flur

3.800 x 1.125	4.28	
1.125 x 1.125 : 2	0.63	
0.3575 x 4.5000	1.61	
0.60 x 0.60 : 2	0.18	
0.75 x 0.75 : 2	0.28	6.98

SUMME ABSCHNITT 2.3 NEBENRÄUME **16.36**

WOHNFLÄCHE Wohnung 2 02 BRUTTO 62.13

- 3.0 % v. H. für Putz 1.86

WOHNFLÄCHE Wohnung 2 02 NETTO 60.27

GESAMTE WOHNFLÄCHE Dachgeschoss 1 **60.27**

Wohnflächenberechnung



Dachgeschoss 2

15 Galerie

1.5450 x 6.0725 9.38

1.4300 x 6.0725 8.68

- 1.100 x 1.545 -1.70

- 1.07 x 1.10 : 2 -0.59

- 0.90 x 1.00 : 2 -0.45

- 0.50 x 0.50 : 2 -0.12

- 0.60 x 0.60 : 2 -0.18 15.02

SUMME ABSCHNITT 2.3 NEBENRÄUME

15.02

WOHNFLÄCHE Wohnung 2 02 BRUTTO 15.02

- 3.0 % v. H. für Putz 0.45

WOHNFLÄCHE Wohnung 2 02 NETTO 14.57

GESAMTE WOHNFLÄCHE Dachgeschoss 2

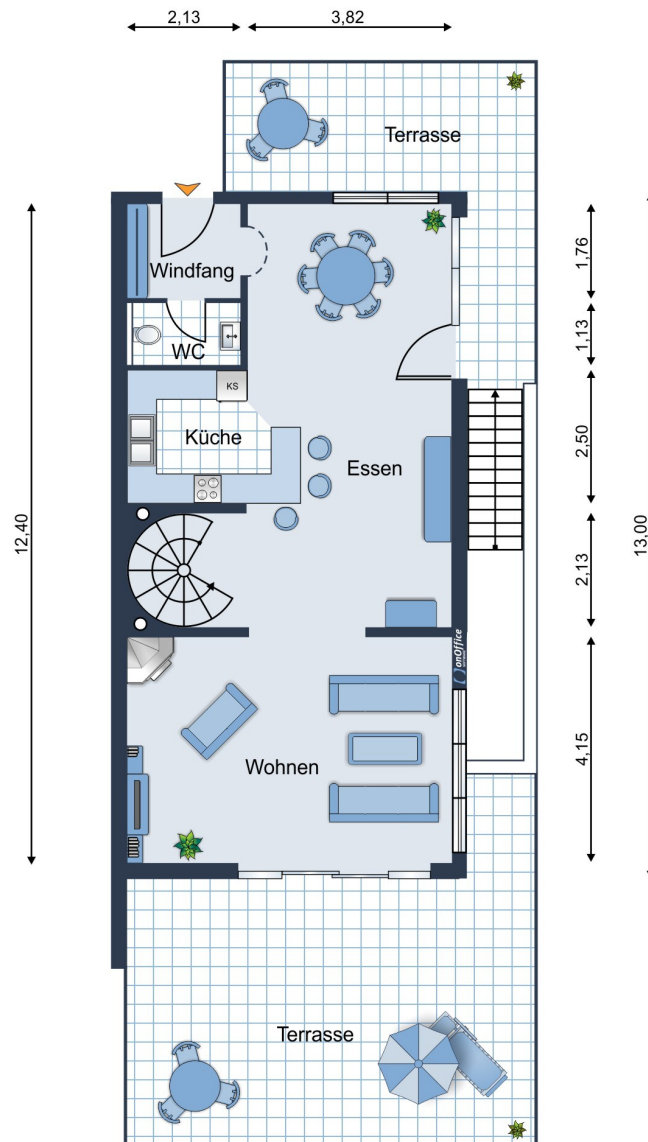
14.57

Wohnfläche Gesamt 173,26 qm

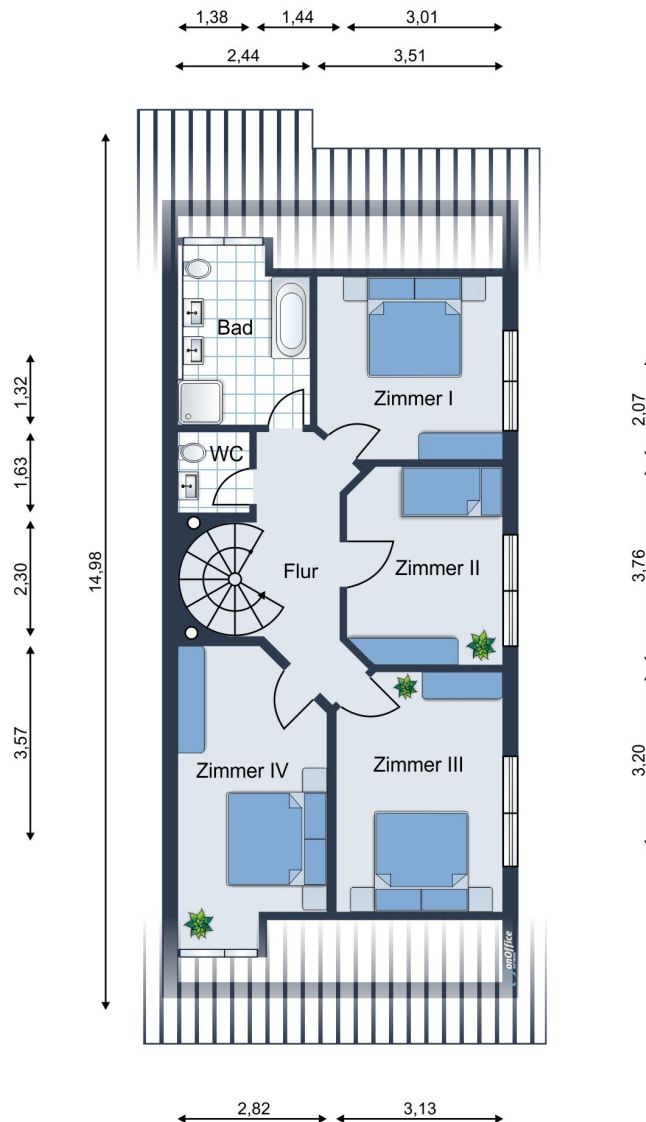
Nutzfläche Gesamt 67.67 qm



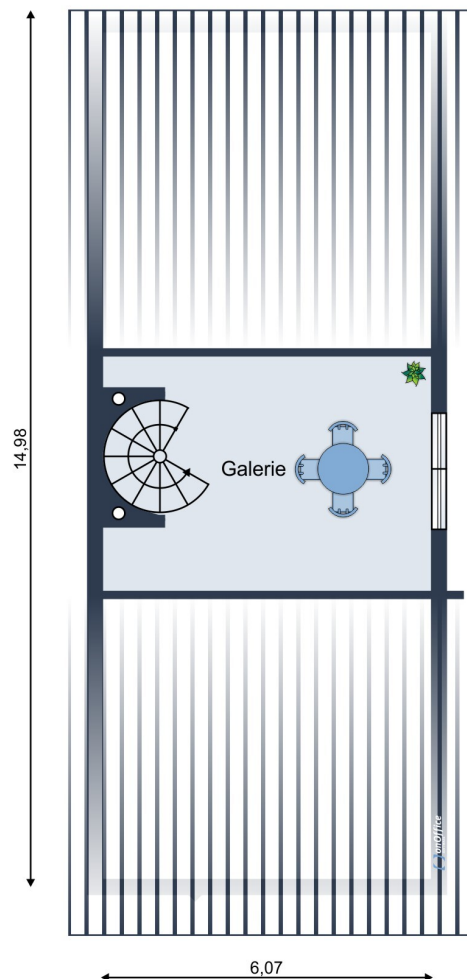
Wohnflächenberechnung



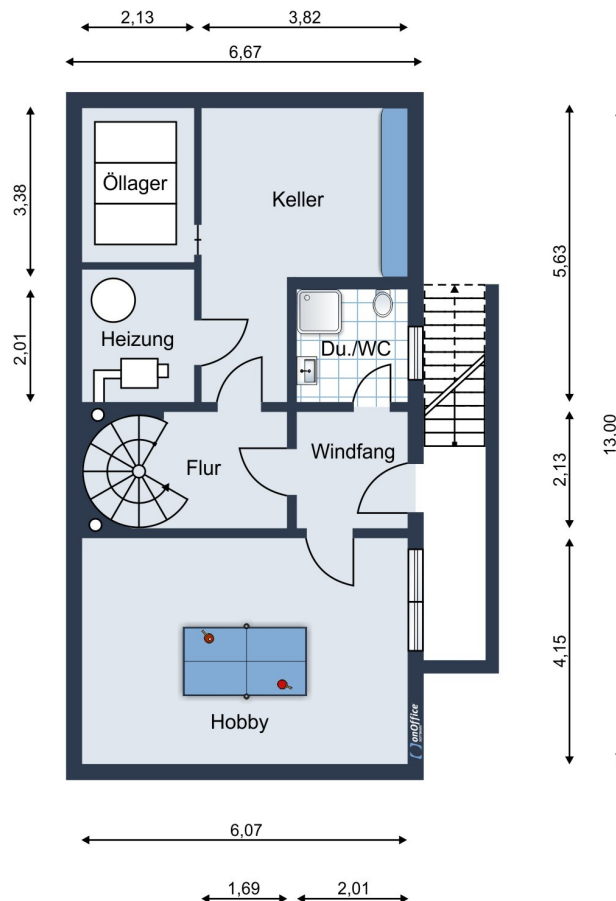
Grundriss Erdgeschoss



Grundrisse Dachgeschoss 1

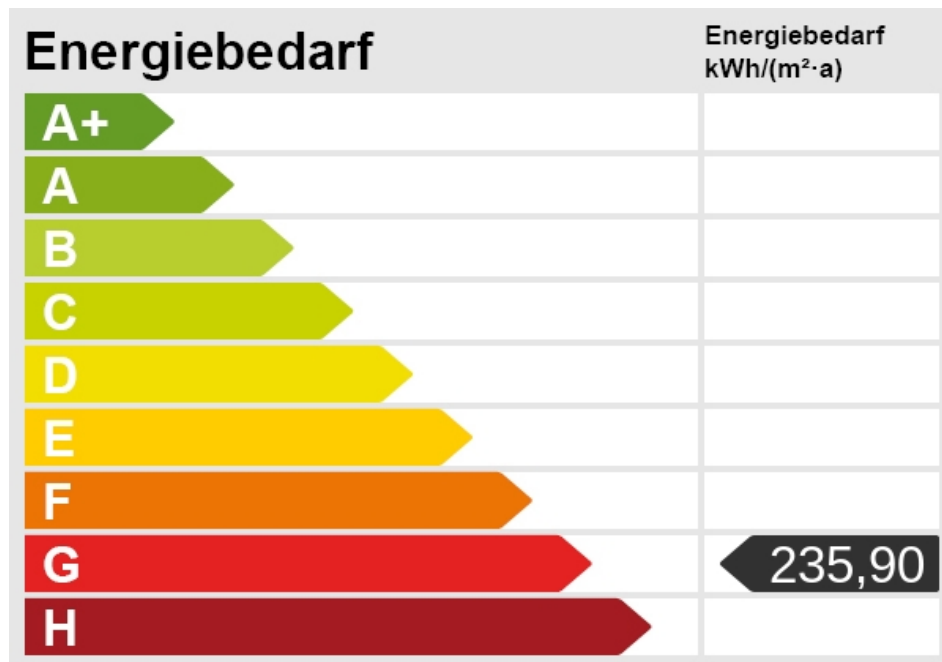


Grundrisse Dachgeschoss 2



Grundriss Kellergeschoss

Energieausweis





Ihr Ansprechpartner



Herr Daniel Burger
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003-4

Mobil: 0151 53774478

E-Mail: info@immobilienarnold.de

Web: 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.