



Gepflegtes Reihenmittelhaus in Gundholzen – mit Garten, Terrasse, Balkon und Garage

Objekt: 1045 • 78343 Gaienhofen
415.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	415.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Objektart	Haus
Objektyp	Reihenmittel
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
PLZ	78343
Ort	Gaienhofen
Wohnfläche	ca. 109 m ²
Anzahl Zimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 253 m ²
ImmoNr	1045
Befuerung	Strom
Heizungsart	Nachtspeicherheizung
Dachform	Satteldach
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste WC	Ja
Baujahr	1979
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	174,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	10.05.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1979
wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieeffizienzklasse	F



Beschreibung

In ruhiger Wohnlage von Gundholzen, Gemeinde Gaienhofen, präsentiert sich dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus ca. 1979 als attraktives Zuhause für Paare, Familien oder Bodensee-Liebhaber, die eine solide Immobilie mit Garten, Terrasse, Balkon und Garage suchen.

Das Haus mit ca. 109 m² Wohnfläche befindet sich auf einem 221 m² großen Grundstück. Ergänzend gehört ein separates Flurstück mit ca. 32 m² dazu, auf dem sich die Garage befindet. Die Immobilie überzeugt durch eine klare, funktionale Grundrisstruktur, helle Wohnbereiche und eine angenehme Verbindung von Innen- und Außenraum.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gemeinsames Wohnen, Entspannen und Arbeiten. Große Fensterflächen sorgen für ein freundliches Wohngefühl und führen hinaus auf den Balkon, von dem sich – je nach Jahreszeit und Vegetation – ein reizvoller Blick ins grüne Umfeld mit einer klitzekleinen Teilseesicht ergibt. Elektrische Rollläden im Wohnzimmer sowie zwei vorhandene Markisen unterstreichen die angenehme Nutzbarkeit des Wohn- und Außenbereichs.

Die hochwertige Küche wurde im Jahr 2023 erneuert und ist mit Abluft und Vinylboden ausgestattet. Sie fügt sich modern und funktional in das Wohnkonzept ein und stellt einen klaren Mehrwert der Immobilie dar. Das Badezimmer wurde ca. im Jahr 2000 renoviert. Darüber hinaus verfügt das Haus über praktische Nutz- und Abstellflächen, darunter auch einen Speicherraum. Im Dachgeschoss besteht zudem weiteres Ausbaupotenzial, wodurch zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche geschaffen werden kann. Eine SAT-Anlage ist ebenfalls vorhanden.

Dieses Reihenmittelhaus bietet eine attraktive Kombination aus ruhiger Lage, Garten, Terrasse, Balkon, Garage, neuer Küche und gepflegter Substanz. Es wurde laufend gepflegt und in wesentlichen Bereichen instand gehalten. Im Jahr 2001 fand eine Dachsanierung statt. Beheizt wird die Immobilie über Nachtspeicheröfen; einzelne Ausstattungsmerkmale, darunter Teppichboden sowie die Holzfenster aus dem Baujahr 1979, entsprechen dem ursprünglichen beziehungsweise gewachsenen Zustand des Hauses. Insgesamt zeigt sich die Immobilie gepflegt und solide, bietet zugleich jedoch Raum für zeitgemäße Aktualisierungen nach eigenen Vorstellungen.

Wer eine Immobilie in ordentlicher Lage mit guter Grundstruktur, schönen Außenbereichen und Gestaltungsspielraum in begehrter Bodenseenähe sucht, findet hier eine interessante Gelegenheit. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



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

- Baujahr ca. 1979
- ca. 109 m² Wohnfläche, verteilt auf 2 Etagen
- Garage vorhanden
- Garten mit Terrasse
- Balkon
- neue Küche aus dem Jahr 2023
- Dachsanierung im Jahr 2001
- helle Wohnräume mit großen Fensterflächen
- Tageslichtbad und separates WC
- Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss

Impressionen



Drohnenansicht



Außenansicht



Küche



Wohn- und Esszimmer



Wohnzimmer



Ess- und Wohnzimmer



Schlafzimmer



Gäste-/Kinderzimmer



Badezimmer



Gäste-WC



Treppe



Balkon



Terrasse



Außenansicht Rückseite

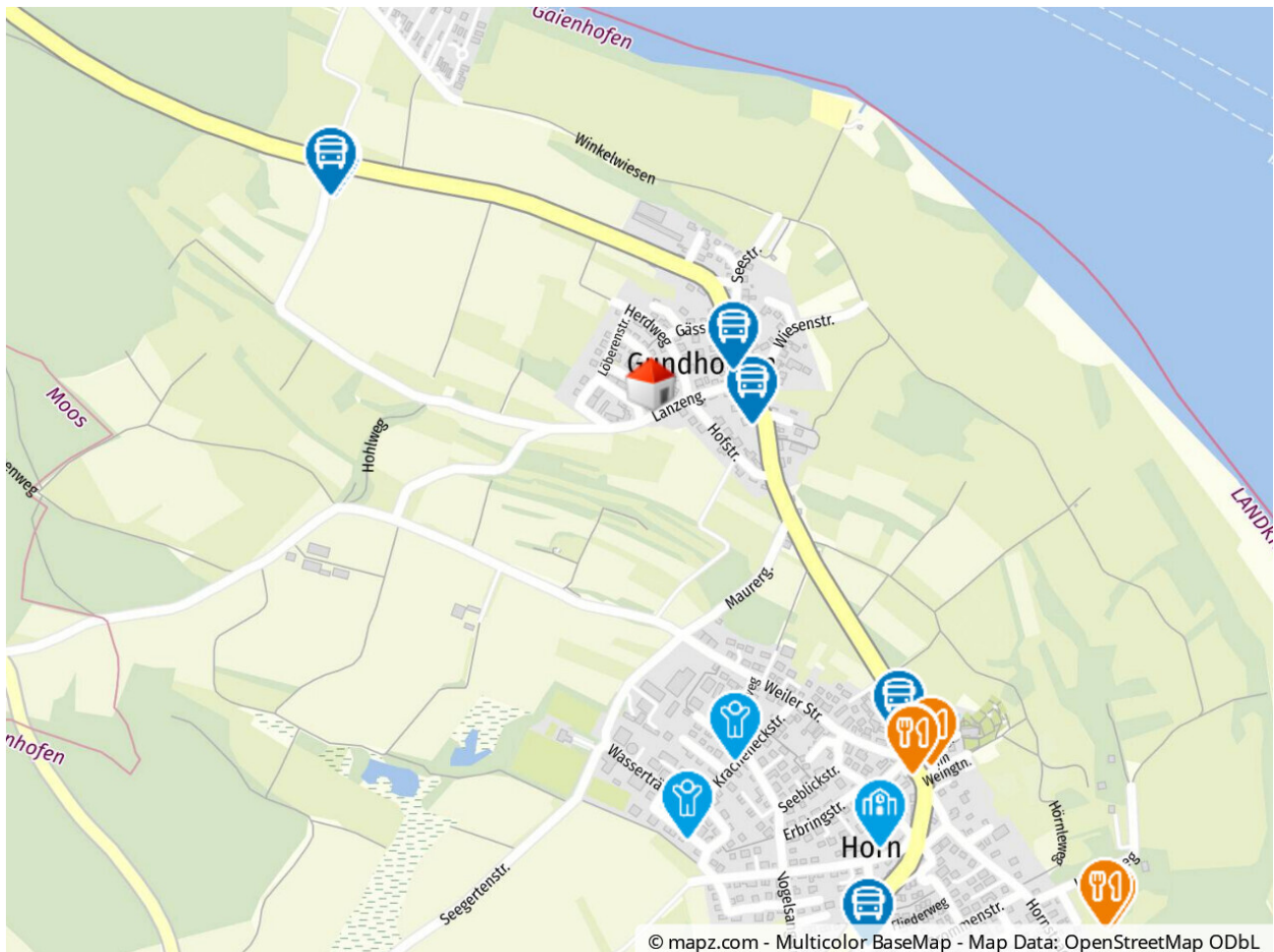


Eingangsbereich



Außenansicht Garage

Lageplan

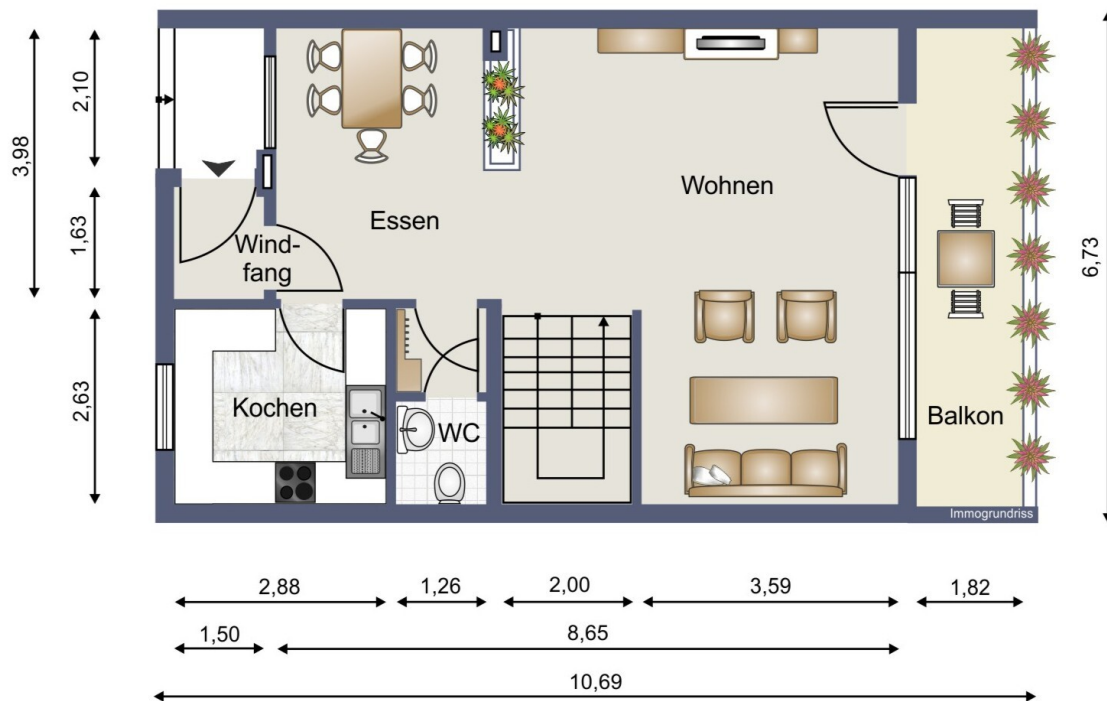


Geolyzer Kartenausschnitt

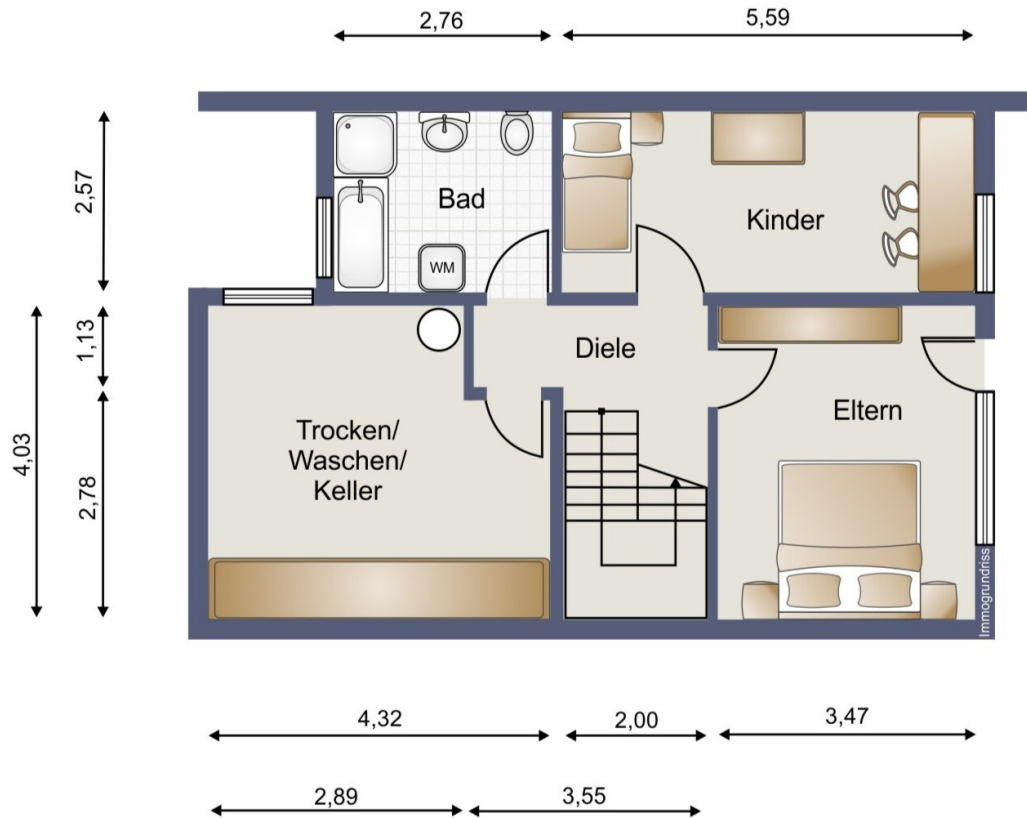


Lageplan

Grundriss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss



Objekt: Reihenmittelhaus
Adresse: Rebbbergstrasse 4, 78343 Gaienhofen Grundholzen
Verfasser: Sandra Winkler, Schubertstr.6, 78166 Donaueschingen

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Erdgeschoss Wohnfläche:

	Länge:	Breite:		
Windfang	1,63 m	x 1,50 m		2,45 m ²
Essen/Wohnen	8,65 m	x 3,98 m	34,43 m ²	
	3,59 m	x 2,78 m	9,98 m ²	
	- 2,00 m	x 2,78 m	5,56 m ²	
				38,85 m ²
Kochen	2,63 m	x 2,88 m		7,57 m ²
Flur	1,26 m	x 1,26 m		1,59 m ²
WC	1,26 m	x 1,26 m		1,59 m ²
				52,05 m ²
Balkon	1,82 m	x 6,63 m	12,07 m ² 50%	6,03 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss				58,08 m²

Untergeschoss Wohnfläche:

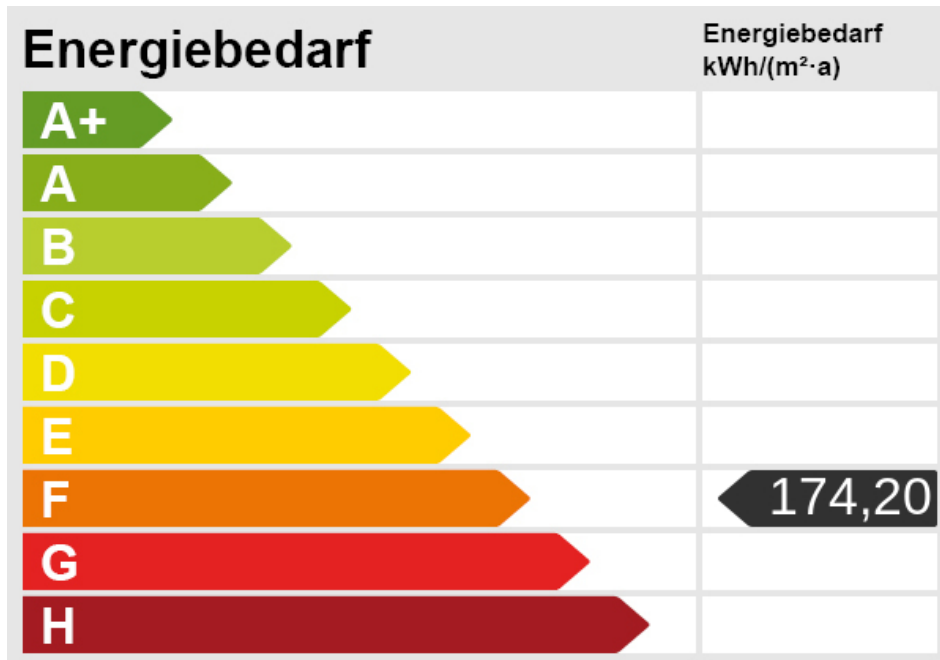
	Länge:	Breite:		
Schlafen	3,47 m	x 4,00 m		13,88 m ²
Kind	2,54 m	x 5,59 m		14,20 m ²
Bad	2,57 m	x 2,76 m		7,09 m ²
Diele	3,52 m	x 1,55 m	5,46 m ²	
	1,35 m	x 1,00 m	1,35 m ²	
				6,81 m ²
				41,98 m ²
Terrasse	6,78 m	x 1,81 m	12,27 m ²	
	2,60 m	x 2,45 m	6,37 m ²	
				18,64 m ²
			50%	9,32 m ²
Wohnfläche Untergeschoss				51,30 m²
WOHNFLÄCHE GESAMT:				109,38 m²

Unterschrift: 11.05.26

Sandra Winkler.

Wohnflächenberechnung

Energieausweis





Ihre Ansprechpartnerin



Frau Cathrin Wiedenhorn
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell
Telefon: 07732 3003

E-Mail: info@anfrage.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.