Modern. Barrierearm. Wertbeständig. Exklusive Erdgeschosswohnung mit Sonnenterrasse

Objekt: 1098 • 78262 Gailingen am Hochrhein
649.000,00 €

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Daten im Überblick

Kaufpreis	649.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78262
Ort	Gailingen am Hochrhein
Wohnfläche	ca. 129 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
ImmoNr	1098
Befeuerung	Pellet
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 20.000,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
Küche	offene Küche
Baujahr	2024
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	67 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	10.07.2034
Baujahr lt. Energieausweis	2024
wesentlicher Energieträger	Holz
Energieeffizienzklasse	B
Energiestandard	KfW-55 EE

Beschreibung

Diese exklusive Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 2024 vereint modernes Design, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem Zuhause, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Auf rund 129 m^2 Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Ambiente mit lichtdurchfluteten Räumen und einer Ausstattung, die Komfort und zeitlose Eleganz harmonisch verbindet.

Bereits beim Betreten entsteht ein angenehmes Wohngefühl. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet gemeinsam mit der modernen Einbauküche das Herzstück der Wohnung und schafft einen Ort, an dem Kochen, Genießen und gemeinsames Beisammensein perfekt miteinander verschmelzen. Direkt gegenüber der Küche befindet sich ein praktischer Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und den Alltag erleichtert. Große bodentiefe Fenster sorgen für helle Räume und schaffen einen fließenden Übergang zur großzügigen Terrasse. Ob entspanntes Frühstück, gemütliche Grillabende oder ruhige Stunden im Freien – hier genießen Sie ein hohes Maß an Wohnqualität. Drei vielseitig nutzbare Zimmer bieten ausreichend Platz für Familien, Paare, Gäste oder ein Homeoffice. Zwei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und runden das durchdachte Raumangebot ab. Edles Fischgrätparkett, hochwertige Fliesen sowie eine Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie. Ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der bequem über den Personenaufzug erreichbar ist, ergänzen das Angebot. Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist ihr nahezu barrierearmes Wohnkonzept. Das Wohnen auf einer Ebene, der Personenaufzug sowie die großzügige Raumgestaltung machen die Immobilie für Menschen in nahezu jeder Lebensphase attraktiv – vom jungen Paar über Familien bis hin zu Senioren, die Wert auf langfristigen Wohnkomfort und ein zukunftssicheres Zuhause legen. Das im Jahr 2024 errichtete Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine moderne Architektur und wurde als energieeffizientes KfW-55 EE-Effizienzhaus errichtet. Die nachhaltige Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Pelletheizung mit zusätzlicher Gasheizung zur Spitzenlastabdeckung und einer komfortablen Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Die Wohnung ist seit dem 01.01.2026 für eine monatliche Kaltmiete von 1.600 € vermietet und bietet Kapitalanlegern sofortige Mieteinnahmen. Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 649.000 €. Der Tiefgaragenstellplatz kann optional für 20.000 € erworben werden, sodass sich ein Gesamtkaufpreis von 669.000 € ergibt.

Ob als wertbeständige Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen oder als zukünftiges Zuhause – diese exklusive Erdgeschosswohnung überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, einem durchdachten Grundriss und nahezu barrierearmem Wohnkomfort. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie!

Lage

Gailingen am Hochrhein bietet Heimat und ein hohes Niveau an Lebensqualität. Durch die gute Infrastruktur und die Nähe zur Schweiz gibt es neben den vielfältigen Möglichkeiten zur Erholung gute Einkaufsmöglichkeiten. Im staatlich anerkannten Erholungsort sind Sie bestens aufgehoben, um etwas für ihre Gesundheit zu tun, zu entspannen oder Ausflugsziele und Veranstaltungen zu besuchen. Zum Relaxen lädt besonders der Rheinuferpark ein. Genießen Sie den Hochrhein zwischen Bodensee und Stein am Rhein, einer der schönsten Flussläufe Europas. Die imposante Holzbrücke über den Rhein nach Diessenhofen (Schweiz) ist das Wahrzeichen Gailingens und verbindet die beiden Länder. In Gailingen am Hochrhein gedeihen an den Hängen zum Rhein auf hitzigem, vulkanischem Gestein ausdrucksstarke Weine. Diese entwickeln einen markanten und fruchtigen Geschmack und sprechen so für die Hochrheinregion. Neben den Rad- und Wandertouren bietet sich die Gelegenheit zu einer Schifffahrt auf dem schönen Rhein oder dem Bodensee, zwischen Schaffhausen und Konstanz.

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

- Neubau aus dem Jahr 2024
- Ca. 129 m^2 Wohnfläche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener hochwertiger Küche
- Drei flexibel nutzbare Schlafzimmer
- Zwei moderne Badezimmer
- Großzügige Terrasse
- Personenaufzug
- Barrierearm

Impressionen

Essbereich

Schlafzimmer

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Zimmer 2

Badezimmer 1

Zimmer 1

Esszimmer

Küche/Wohnbereich

Offene Küche

Schlafzimmer

Badezimmer 2

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Eingangsbereich

Flur

Flur

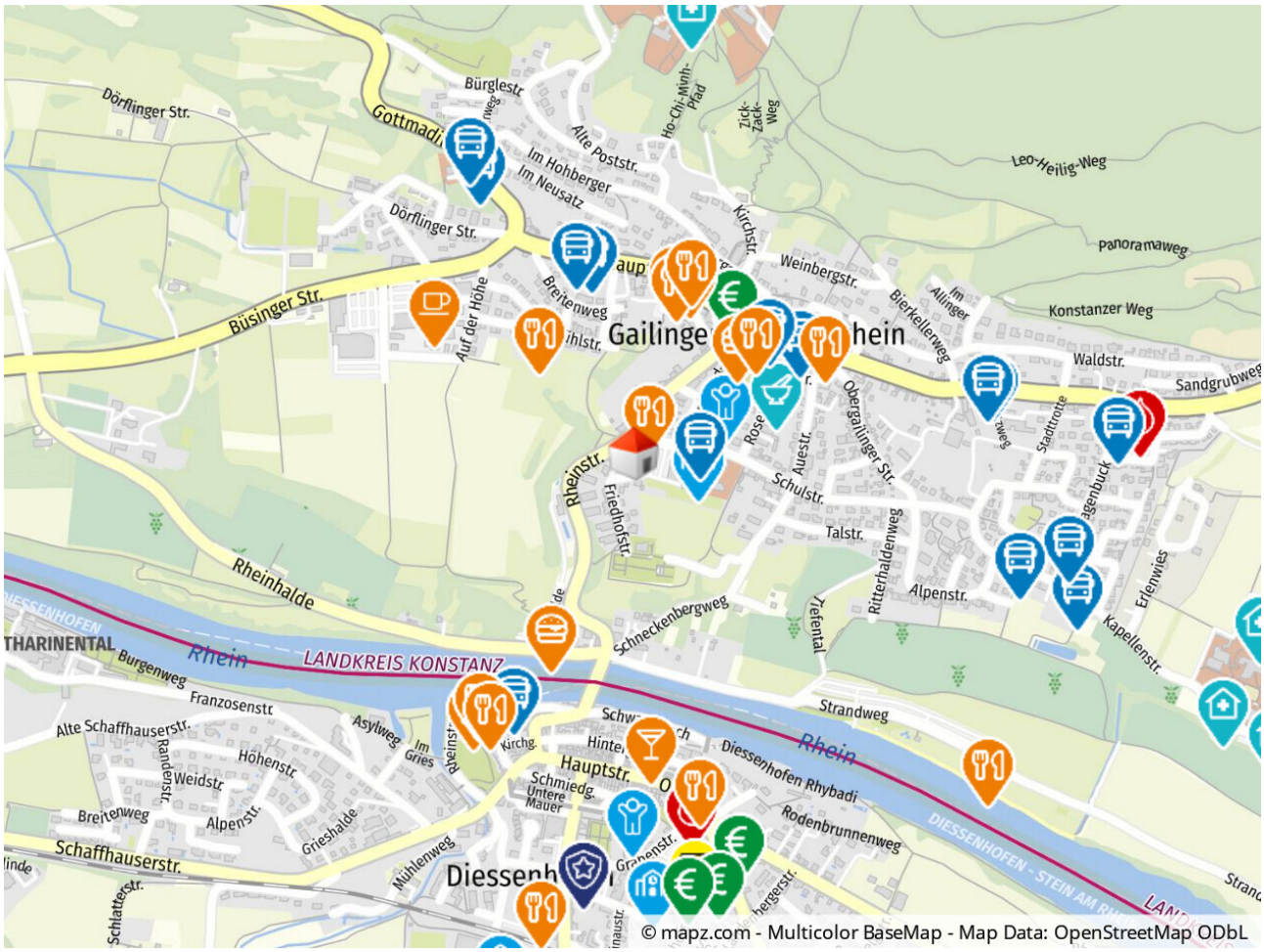
Terrasse

Terrasse

Außenansicht

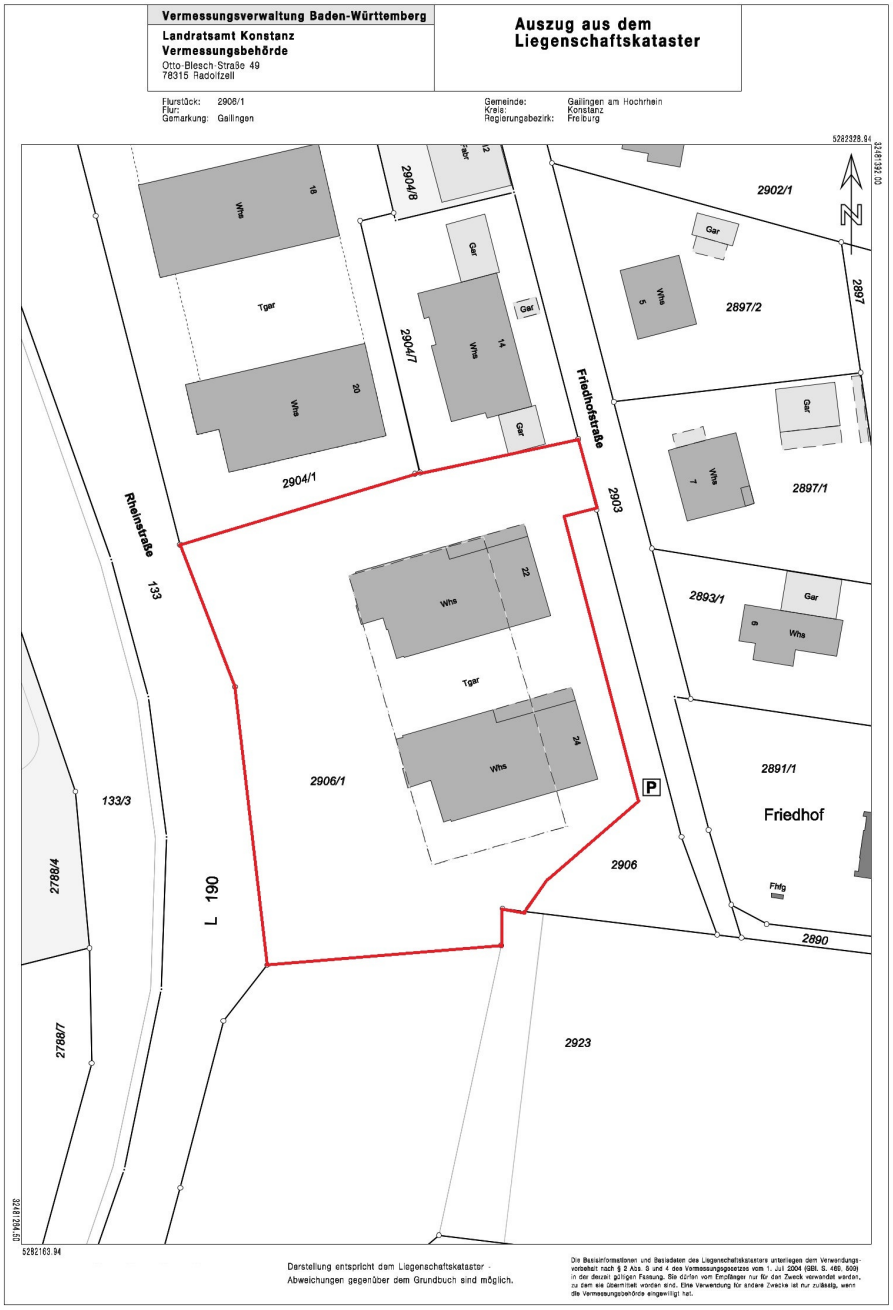
Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Lageplan

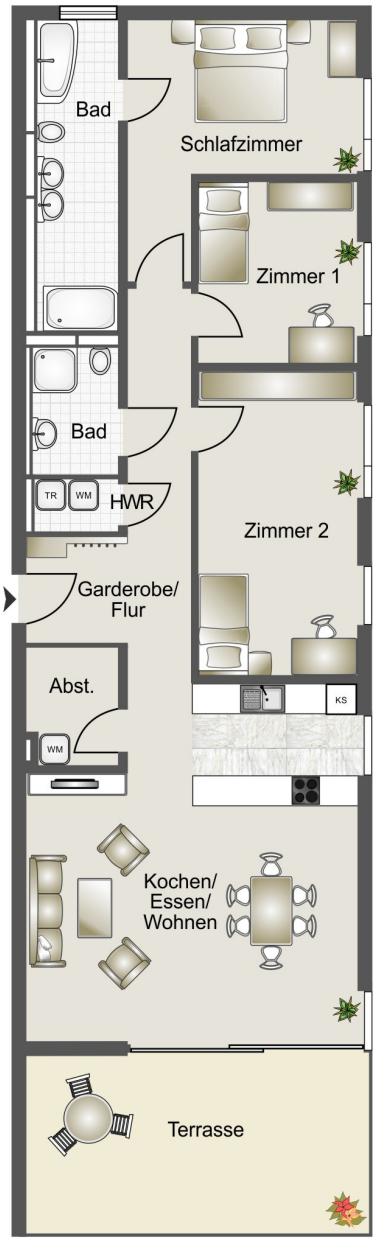
Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Grundriss

Wohnung 4					
Garderobe/Flur					13,31 m²
Abst.					4,05 m²
Gäste WC					1,73 m²
Bad					4,32 m²
Ankl.					3,87 m²
Bad					5,49 m²
Schlafzimmer					16,01 m²
Zimmer 1					10,99 m²
Zimmer 2					11,45 m²
Arbeiten					6,78 m²
Kochen/Essen/Wohnen					41,93 m²
Wohnfläche Whg. 4					**119,93 m²**
Terrasse Whg. 4	18,30 m²	x	0,50	=	**9,15 m²**
				Gesamtfläche	**129,08 m²**

Wohnflächenberechnung

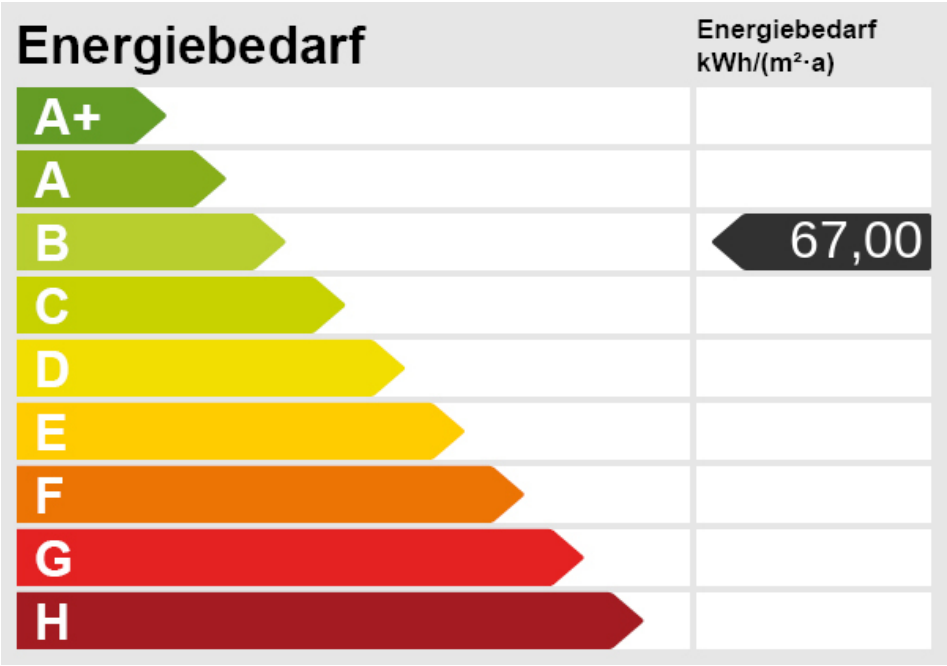
Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Grundriss Wohnung

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

Energieausweis



Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

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.