



Maisonette mit Seesicht – genehmigte Ferienvermietung in Gaienhofen

Objekt: 1117 • 78343 Gaienhofen
424.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	424.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78343
Ort	Gaienhofen
Wohnfläche	ca. 99 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
ImmoNr	1117
Befeuern	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	3
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage à 20.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste WC	Ja
Baujahr	1983
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	117 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	09.03.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1983
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D



Beschreibung

Diese großzügige Maisonette-Wohnung in Gaienhofen bietet auf ca. 99 m² Wohnfläche ein besonderes Wohngefühl auf zwei Ebenen – verbunden mit einer attraktiven Seesicht auf den Bodensee. Vier Zimmer und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen vielseitige Möglichkeiten für Paare, Familien oder Käufer, die sich ein eigenes Feriendomizil auf der Höri wünschen.

Der großzügige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für einen angenehmen Wohnkomfort. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen schönen Platz, um die besondere Atmosphäre und den Blick auf den Bodensee zu genießen. Eine Einbauküche sowie ein eigener Kellerbereich ergänzen das Raumangebot. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung gezielt an die eigenen Vorstellungen anzupassen. Mit überschaubaren gestalterischen Maßnahmen lässt sich das Erscheinungsbild deutlich modernisieren und das vorhandene Potenzial der Wohnung entsprechend herausarbeiten. Gerade in Verbindung mit der Seesicht und dem besonderen Maisonette-Charakter bietet sich hier die Chance, ein individuelles Zuhause oder ein attraktives Feriendomizil zu gestalten. Besonders interessant ist die bestehende Genehmigung zur Kurzzeitvermietung beziehungsweise Nutzung als Ferienwohnung. Damit eröffnet die Immobilie neben der klassischen Eigennutzung zusätzliche Möglichkeiten und spricht auch Käufer an, die ein Feriendomizil mit Vermietungsperspektive am Bodensee suchen. Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 424.000 €. Im Kaufpreis ist bereits ein Außenstellplatz enthalten. Zusätzlich kann ein Tiefgaragenstellplatz für 20.000 € erworben werden, sodass sich ein Gesamtkaufpreis von 444.000 € ergibt.

Gaienhofen auf der Höri steht für eine besondere Lebensqualität, eine reizvolle Naturlandschaft und die Nähe zum Bodensee. Ob als neues Zuhause, persönlicher Rückzugsort oder Ferienimmobilie – die Kombination aus Seesicht, ca. 99 m² Wohnfläche, Maisonette-Charakter und genehmigter Ferienvermietung macht dieses Angebot zu einer attraktiven Gelegenheit mit individuellem Entwicklungspotenzial.



Sonstige Angaben

Hinweis zu den Bilddarstellungen

Die in diesem Exposé enthaltenen Bilddarstellungen können digital und/oder mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt, optimiert oder verändert worden sein. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können hinsichtlich Zustand, Ausstattung, Möblierung und sonstiger Gegebenheiten vom tatsächlichen Ist-Zustand der Immobilie abweichen. Aus den Bilddarstellungen lassen sich daher keine verbindlichen Angaben zur tatsächlichen Beschaffenheit oder Ausstattung der Immobilie ableiten. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die im Exposé ausdrücklich als verbindlich bezeichneten Angaben.

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

- Ca. 99 m² Wohnfläche
- Attraktiver Maisonette-Charakter
- Seesicht auf den Bodensee
- 3 flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- 2 Badezimmer
- Zusätzliches Gäste-WC
- Einbauküche vorhanden
- Genehmigung zur Kurzzeitvermietung / Ferienwohnungsnutzung
- Renovierungsbedürftiger Zustand mit individuellem Gestaltungspotenzial
- Ab sofort verfügbar

Impressionen



Wohnzimmer



Schlafzimmer im Dachgeschoss



Schlafzimmer Galerie



Küche



Schlafzimmer Galerie



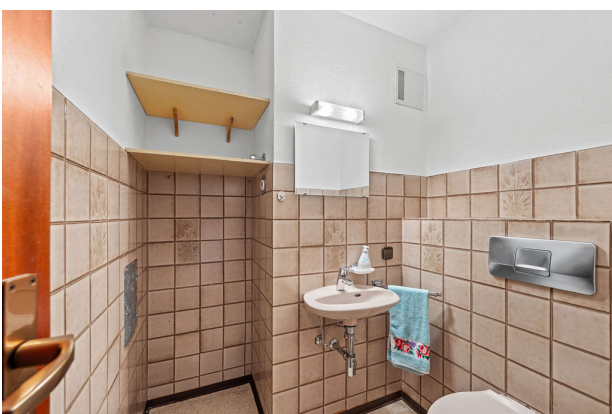
Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon



Zimmer Galerie



Zimmer im Dachgeschoss



separates WC im Dachgeschoss



Badezimmer in der Galerie



Badezimmer im Dachgeschoss



Diele



Balkon



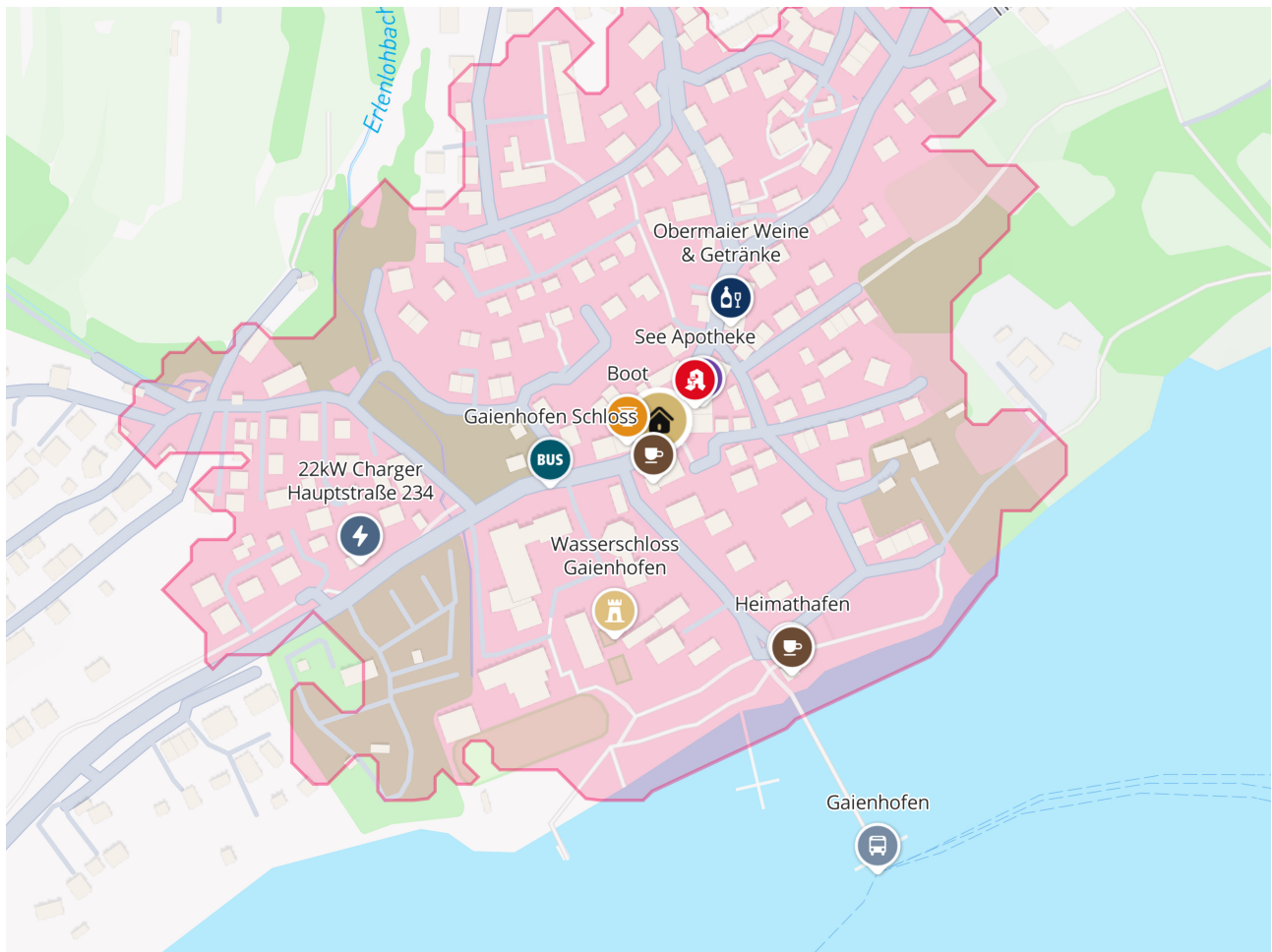
Garage



Außenansicht mit Garagen



Außenansicht



Lageplan

Grundriss



Objekt: Hauptstr. 225 - 78343 Gaienhofen

Wohn- Nutzflächenberechnung

Hinweis: Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFlV) 2003.
Bitte prüfen Sie die Unterlagen auf Vollständigkeit.

Lage der Wohnung: DG

Nr	Art	Raum	Flächen in 1m Höhe	Flächen in 2m Höhe	Fläche
DG					
1	W	Flur	$(1,09 \text{ m} + 1,12 \text{ m}) / 2 \times 0,82 \text{ m}$ $+ 1,18 \text{ m} \times 0,28 \text{ m}$ $+ 1,18 \text{ m} \times 0,53 \text{ m}$ $+ 0,81 \text{ m} \times 0,53 \text{ m} / 2$ $+ 1,43 \text{ m} \times 0,07 \text{ m}$ $+ (0,81 \text{ m} + 0,92 \text{ m}) / 2 \times 0,07 \text{ m}$ $+ 2,35 \text{ m} \times 1,47 \text{ m}$ $+ 2,48 \text{ m} \times 1,08 \text{ m}$ $+ 0,60 \text{ m} \times 0,41 \text{ m}$ $= 8,62 \text{ m}^2$	$(1,09 \text{ m} + 1,12 \text{ m}) / 2 \times 0,82 \text{ m}$ $+ 1,18 \text{ m} \times 0,82 \text{ m}$ $+ 1,43 \text{ m} \times 0,07 \text{ m}$ $+ (1,43 \text{ m} + 1,46 \text{ m}) / 2 \times 0,72 \text{ m}$ $+ 2,35 \text{ m} \times 0,74 \text{ m}$ $+ 2,48 \text{ m} \times 1,08 \text{ m}$ $+ 0,60 \text{ m} \times 0,41 \text{ m}$ $= 7,68 \text{ m}^2$	
			$7,68 \text{ m}^2 + (8,62 \text{ m}^2 - 7,68 \text{ m}^2) \times 0,5 =$		8,15 m ²
2	W	WC		$1,21 \text{ m} \times 1,12 \text{ m}$ $+ 1,78 \text{ m} \times 0,02 \text{ m}$ $+ (2,05 \text{ m} + 2,03 \text{ m}) / 2 \times 0,66 \text{ m}$	2,74 m ²
3	W	Bad 1	$3,11 \text{ m} \times 1,73 \text{ m}$ $+ 2,45 \text{ m} \times 0,39 \text{ m}$ $= 6,34 \text{ m}^2$	$3,11 \text{ m} \times 1,73 \text{ m}$ $+ 1,91 \text{ m} \times 0,39 \text{ m}$ $= 6,13 \text{ m}^2$	
			$6,13 \text{ m}^2 + (6,34 \text{ m}^2 - 6,13 \text{ m}^2) \times 0,5 =$		6,24 m ²
4	W	Küche	$3,65 \text{ m} \times 1,75 \text{ m}$ $+ 2,37 \text{ m} \times 0,04 \text{ m} / 2$	$3,38 \text{ m} \times 0,04 \text{ m}$ $+ 3,38 \text{ m} \times 0,12 \text{ m}$ $+ 3,56 \text{ m} \times 0,59 \text{ m}$ $+ 3,38 \text{ m} \times 1,01 \text{ m}$ $+ 2,37 \text{ m} \times 0,04 \text{ m} / 2$ $= 6,10 \text{ m}^2$	
			$6,10 \text{ m}^2 + (6,43 \text{ m}^2 - 6,10 \text{ m}^2) \times 0,5 =$		6,27 m ²
5	W	Essbereich		$2,71 \text{ m} \times 0,66 \text{ m}$ $+ 3,20 \text{ m} \times 1,69 \text{ m}$ $+ (3,22 \text{ m} + 3,20 \text{ m}) / 2 \times 1,08 \text{ m}$ $+ 3,20 \text{ m} \times 0,19 \text{ m}$	11,27 m ²
6	W	Zimmer	$2,16 \text{ m} \times 0,42 \text{ m}$ $+ 2,89 \text{ m} \times 0,71 \text{ m}$ $+ 3,12 \text{ m} \times 1,21 \text{ m}$ $= 6,73 \text{ m}^2$	$1,16 \text{ m} \times 0,42 \text{ m}$ $+ 1,16 \text{ m} \times 0,71 \text{ m}$ $+ 0,73 \text{ m} \times 0,71 \text{ m}$ $+ 3,12 \text{ m} \times 1,21 \text{ m}$ $= 5,60 \text{ m}^2$	
			$5,60 \text{ m}^2 + (6,73 \text{ m}^2 - 5,60 \text{ m}^2) \times 0,5 =$		6,17 m ²
7	W	Wohnbereich	$3,20 \text{ m} \times 0,01 \text{ m}$ $+ 4,53 \text{ m} \times 3,08 \text{ m}$ $= 13,98 \text{ m}^2$	$3,20 \text{ m} \times 0,01 \text{ m}$ $+ 4,30 \text{ m} \times 3,08 \text{ m}$ $= 13,28 \text{ m}^2$	
			$13,28 \text{ m}^2 + (13,98 \text{ m}^2 - 13,28 \text{ m}^2) \times 0,5 =$		13,63 m ²
8	W	Schlafzimmer	$1,59 \text{ m} \times 0,41 \text{ m}$ $+ 5,30 \text{ m} \times 2,72 \text{ m}$ $= 15,07 \text{ m}^2$	$1,59 \text{ m} \times 0,41 \text{ m}$ $+ 4,31 \text{ m} \times 2,72 \text{ m}$ $= 12,38 \text{ m}^2$	
			$12,38 \text{ m}^2 + (15,07 \text{ m}^2 - 12,38 \text{ m}^2) \times 0,5 =$		13,73 m ²

Aufmaß erstellt am 24.07.2022
Aufmaß erstellt durch: Marco Löffler
Unterschrift: 
Wohnflächenberechnung nach
WoFlV & DIN 277

Wohnflächenberechnung

Objekt: Hauptstr. 225 - 78343 Gaienhofen

9	W	Terrasse*		2,08 m x 3,34 m	x 0,25	1,74 m²
Summe Wohnfläche DG						69,94 m²
SP						
10	W	Galeriefür	1,25 m x 0,82 m + 1,54 m x 2,32 m + 2,42 m x 1,14 m	0,19 m x 0,41 m + 0,19 m x 0,41 m + 0,19 m x 0,85 m + 0,19 m x 0,85 m + 0,29 m x 1,70 m + 0,86 m x 0,62 m + 1,74 m x 0,08 m + 1,36 m x 1,06 m = 7,36 m²		
				3,09 m² + (7,36 m² - 3,09 m²) * 0,5 =		5,23 m²
11	W	Bad 2		1,37 m x 0,96 m + 1,14 m x 0,16 m + 1,91 m x 0,72 m + 0,74 m x 0,18 m		3,01 m²
12	W	Galeriezimmer	4,97 m x 0,70 m + 5,22 m x 0,88 m + 4,97 m x 0,17 m + 5,24 m x 0,88 m + 4,97 m x 0,45 m + 3,73 m x 0,03 m + 2,42 m x 0,11 m = 16,14 m²	2,82 m x 3,08 m + 2,65 m x 0,03 m + 2,42 m x 0,11 m = 9,03 m²		
				9,03 m² + (16,14 m² - 9,03 m²) * 0,5 =		12,59 m²
13	W	Abstellraum	1,56 m x 0,89 m + 1,80 m x 1,08 m + 1,56 m x 0,10 m + 1,56 m x 0,10 m + 0,40 m x 0,44 m + 1,56 m x 0,22 m + 1,56 m x 0,22 m + 0,50 m x 2,80 m + 1,97 m x 1,40 m + 1,97 m x 1,40 m = 11,42 m²	0,47 m x 2,17 m + 0,87 m x 0,44 m + 1,37 m x 2,80 m = 5,24 m²		
				5,24 m² + (11,42 m² - 5,24 m²) * 0,5 =		8,33 m²
Summe Wohnfläche SP						29,16 m²
Summe Wohnfläche						99,10 m²

voll berechnet werden:

zu Hälfte berechnet werden:

nicht berechnet werden:

* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte

berechnet werden:

W Wohnfläche

G Gewerbefläche

N Nutzfläche

V Verkehrsfläche

Die Grundflächen von Räumen oder Rauteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m, Fenster und offene Wändrischen, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 cm tief sind.

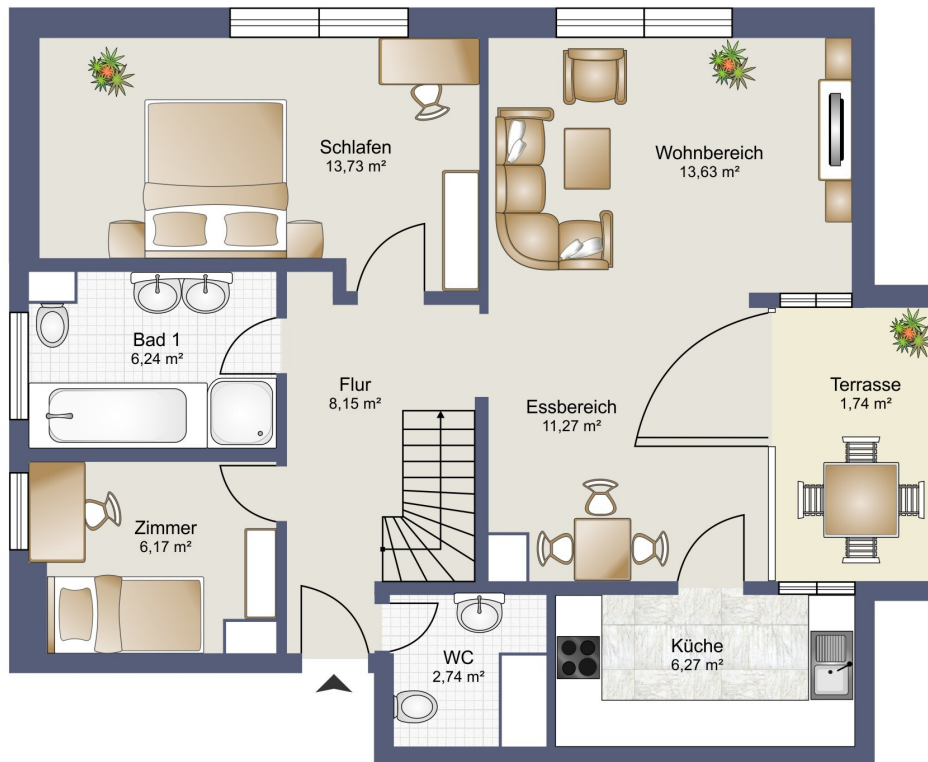
Die Grundflächen von Rauteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1,00 m und weniger als 2,00 m.

Die Grundflächen von Rauteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

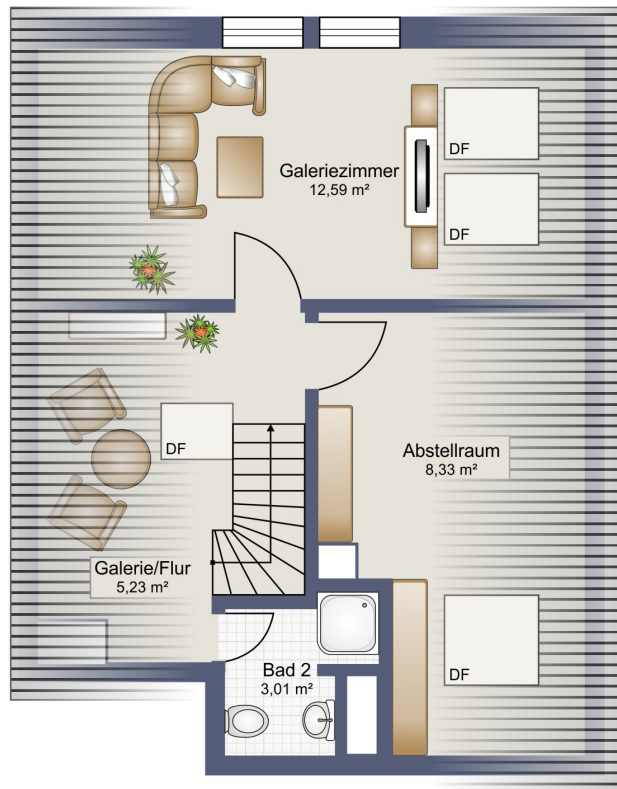
Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergärten unbeheizbar

Aufmaß erstellt am 24.07.2008
Aufmaß erstellt durch: Marco Löffelholz
Unterschrift: 
Wohnflächenberechnung nach
WofIV & DIN 277

Wohnflächenberechnung

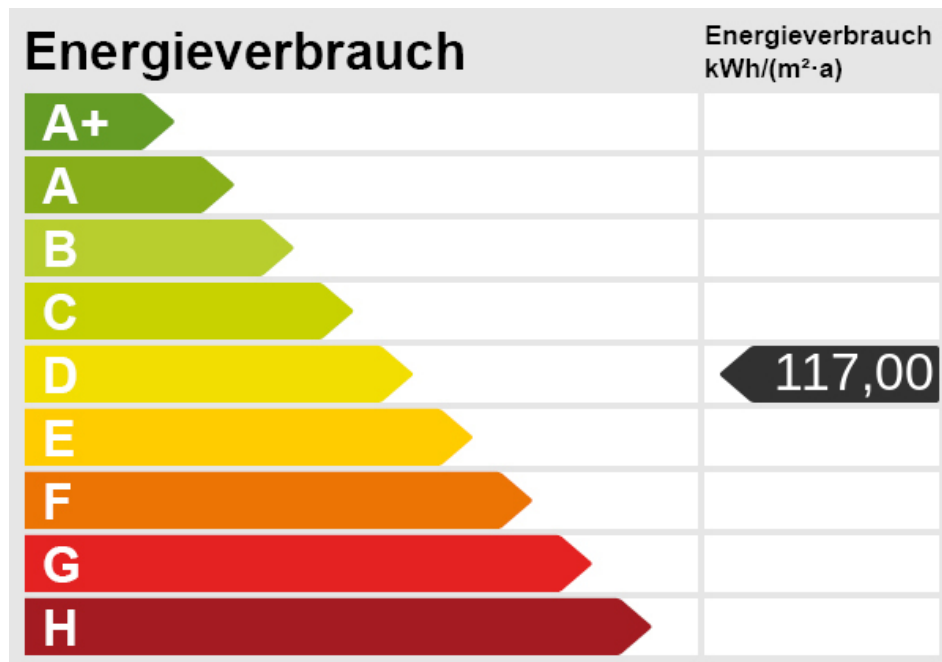


Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Galerie

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.