

Seesicht, Stil & Großzügigkeit – außergewöhnliche DG-Maisonettewohnung in Moos

Objekt: 1161 • 78345 Moos
560.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	560.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
PLZ	78345
Ort	Moos
Wohnfläche	ca. 149 m ²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Badezimmer	2
ImmoNr	1161
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Gäste WC	Ja
Baujahr	1978
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	122 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	29.01.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1979
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D



Beschreibung

Über den Dächern von Moos, dort wo der Blick weit wird und der Bodensee in der Sonne glitzert, liegt diese besondere Dachgeschosswohnung – ein Zuhause, das Raum, Licht und Lebensgefühl auf einzigartige Weise vereint.

Auf drei Ebenen entfaltet sich ein Zuhause mit Charakter und Seele. Schon beim Eintreten spürt man die Großzügigkeit: Windfang, Gäste-WC und eine einladende Diele führen in die durchdacht gestaltete Ebene mit Arbeits- oder Gästezimmer, teilweise offener Küche, sowie einem großzügigen Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche, Bidet, WC und Doppelwaschbecken. Ein Abstellraum sorgt für Ordnung im Alltag.

Aber das Herzstück dieser besonderen Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich: beeindruckend offen bis unter das Dach, mit sichtbarem Gebälk und einem Kaminofen, der an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt. Von hier aus treten Sie auf den Balkon und genießen schöne Stunden an der frischen Luft.

Eine Treppe im Wohnbereich führt hinauf auf die mittlere Ebene. Hier erwartet Sie ein ruhiger Schlafbereich mit eigenem Balkon – ein privater Rückzugsort mit Weitblick. Ergänzt wird diese Etage durch ein Duschbad mit Fenster und WC.

Ganz oben schließlich öffnet sich die Galerie: lichtdurchflutet, inspirierend und mit großen Dach- und Giebelfenstern. Ein besonderes Highlight ist das Velux Cabrio Fenster, das sich zu einem kleinen Dachaustritt verwandelt – für einen unvergleichlichen Blick über den See und den Himmel darüber.

Komfort wird hier großgeschrieben: Eine großzügige Garage mit elektrischem Tor, ein eigener Kellerraum sowie ein umfassender Hausmeisterservice runden dieses Angebot ab.

Bitte beachten Sie, dass für eine Dachsanierung eine Sonderumlage in Höhe 37.000 € beschlossen wurde. Diese Sonderumlage ist vom künftigen Käufer zu tragen.

Ein Zuhause, das nicht nur Platz bietet, sondern ein Lebensgefühl – ruhig, hell und mit einem Hauch von Weite.



Lage

Moos ist das Tor zur malerischen Halbinsel HÖRI und befindet sich in wunderschöner Lage direkt am Untersee. Außer dem Hauptort gehören auch die Ortsteile Iznang, Weiler und Bankholzen zur Gemarkung Moos. Mit seiner Nähe zu Radolfzell, wie auch zur Schweiz, ist der beliebte Bodenseeort nicht nur als Urlaubsort, sondern auch als Wohnort äußerst interessant. Viele Handwerks-, sowie klein- und mittelständische Gewerbebetriebe haben sich hier angesiedelt und bieten mannigfaltige Arbeitsplätze. Diverse Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung vereinfachen das Leben hier. Des Weiteren sind zwei Kindergärten (einer davon in Bankholzen), eine Grundschule in Weiler und eine Schule für Sonderpädagogik vorhanden. Eine rege Dorfgemeinschaft bietet ein vielfältiges kulturelles sowie auch sportliches Freizeitangebot. Außerdem ist Moos an das Höribus-Netz angeschlossen.

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



Ansicht



Seesicht von der oberen Ebene



Wohnen/Essen untere Ebene



Wohnen/Essen untere Ebene



Wohnen/Essen untere Ebene und Treppe zur mittleren Ebene



Wohnen/Essen untere Ebene



Wohnen/Essen untere Ebene



Küche untere Ebene



Küche untere Ebene



Küche untere Ebene



Arbeits-oder Gästezimmer untere Ebene



Tageslichtbad untere Ebene



Diele und Wohnbereich untere Ebene



Diele untere Ebene



Gäste-WC untere Ebene



Balkon untere Ebene



Schlafen mittlere Ebene und Aufgang zur Galerie



Duschbad mittlere Ebene



Balkon mittlere Ebene



Galerie mit Seesicht obere Ebene

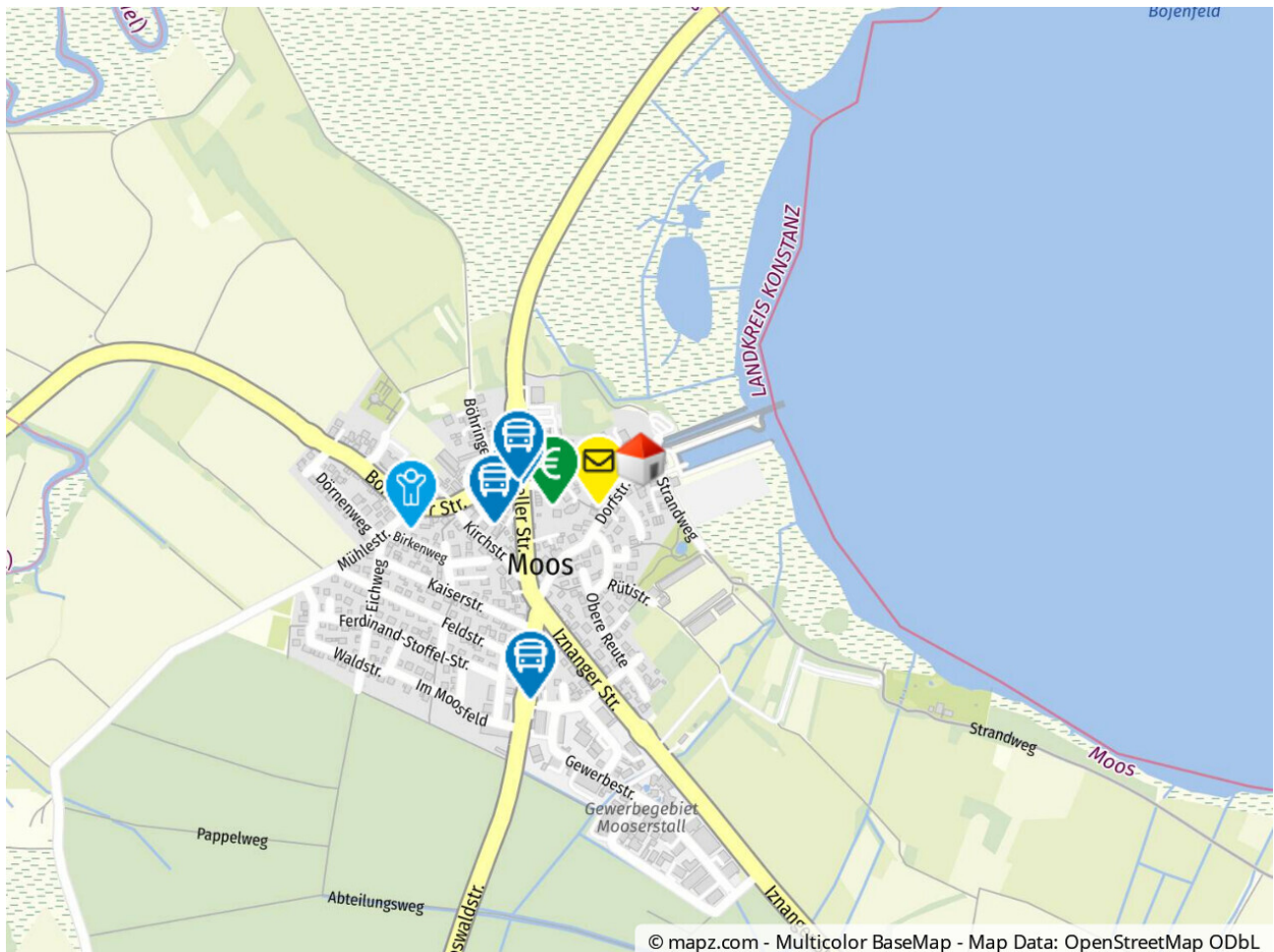


Luftaufnahme



Luftaufnahme

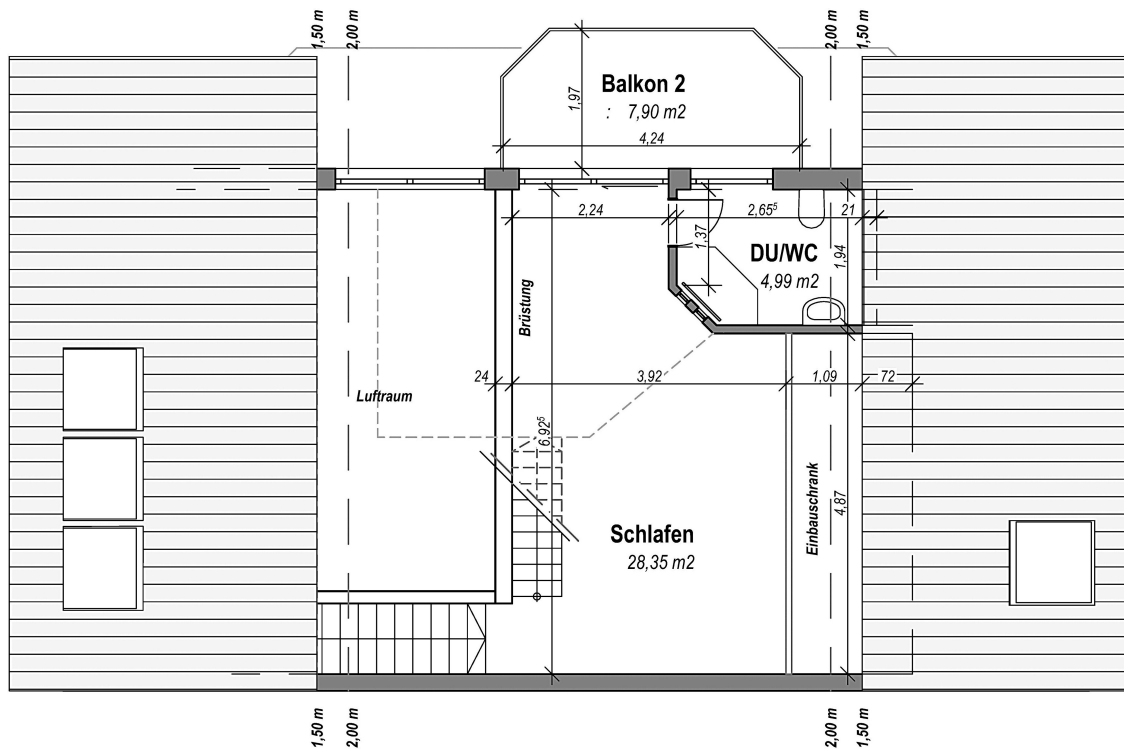
Lageplan



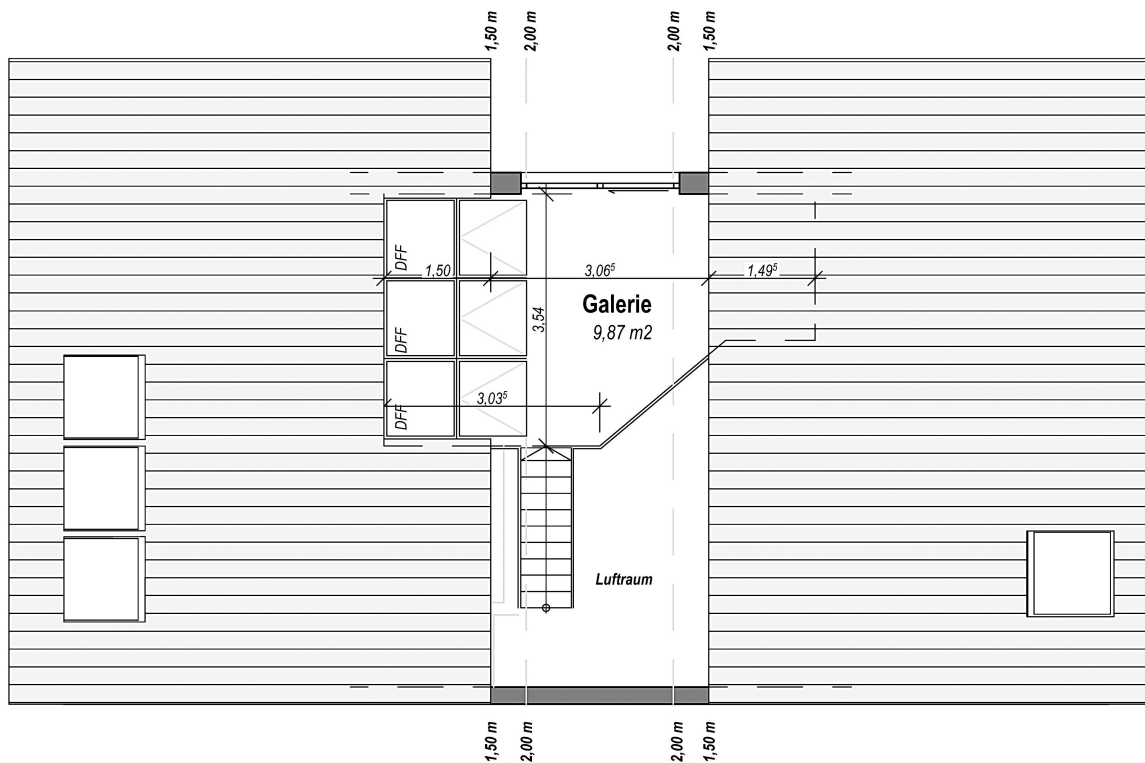
Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan



Grundriss DG mittlere Ebene



Grundriss DG obere Ebene

Objekt: Dachgeschoß Wohnung rechts
Adresse: Dorfstrasse 21, 78345 Moos
Verfasser: Sandra Winkler, Schubertstr.6, 78166 Donaueschingen

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

untere Ebene Wohnfläche:

	Länge:	Breite:	
Wohnen	1,25 m x	7,68 m	9,63 m ²
	1,01 m x	0,26 m	0,26 m ²
	0,24 m x	0,26 m /2	0,03 m ²
	4,06 m x	1,09 m	4,44 m ²
	0,24 m x	0,19 m	0,05 m ²
	5,67 m x	2,67 m	15,12 m ²
	0,57 m x	1,02 m	0,58 m ²
	1,02 m x	1,02 m /2	0,52 m ²
	4,54 m x	1,98 m	8,99 m ²
	1,13 m x	1,98 m /2	1,12 m ²
			40,74 m²
Diele	1,97 m x	4,28 m	8,41 m ²
	1,13 m x	6,58 m /2	3,73 m ²
			12,15 m²
Küche	3,27 m x	2,52 m	8,25 m ²
Bad	0,48 m x	2,52 m	1,22 m ²
	3,78 m x	2,15 m	8,13 m ²
			9,35 m²
Flur	1,10 m x	1,85 m	2,04 m ²
Arbeit	4,44 m x	2,98 m	13,23 m ²
Abst.	1,00 m x	1,98 m	1,98 m ²
WF	2,54 m x	1,36 m	3,45 m ²
WC	1,98 m x	1,36 m	2,69 m ²
			93,88 m²
Balkon 1	9,23 m x	0,70 m	6,46 m ²
	0,70 m x	0,70 m /2	0,24 m ²
	1,04 m x	0,41 m	0,43 m ²
	0,41 m x	0,41 m /2	0,07 m ²
	7,88 m x	1,03 m	8,12 m ²
	2x 1,02 m x	1,02 m /2	1,04 m ²
			16,35 m² 50% 8,18 m²
			Wohnfläche untere Ebene 102,05 m²

mittlere Ebene Wohnfläche:

	Länge:	Breite:	
Schlafen	5,39 m x	1,01 m	5,44 m ²
	0,64 m x	0,64 m /2	0,20 m ²
	2,24 m x	2,06 m	4,61 m ²
	0,71 m x	2,01 m	1,43 m ²
	4,30 m x	3,86 m	16,60 m ²
	0,71 m x	0,10 m	0,07 m ²
			28,35 m²

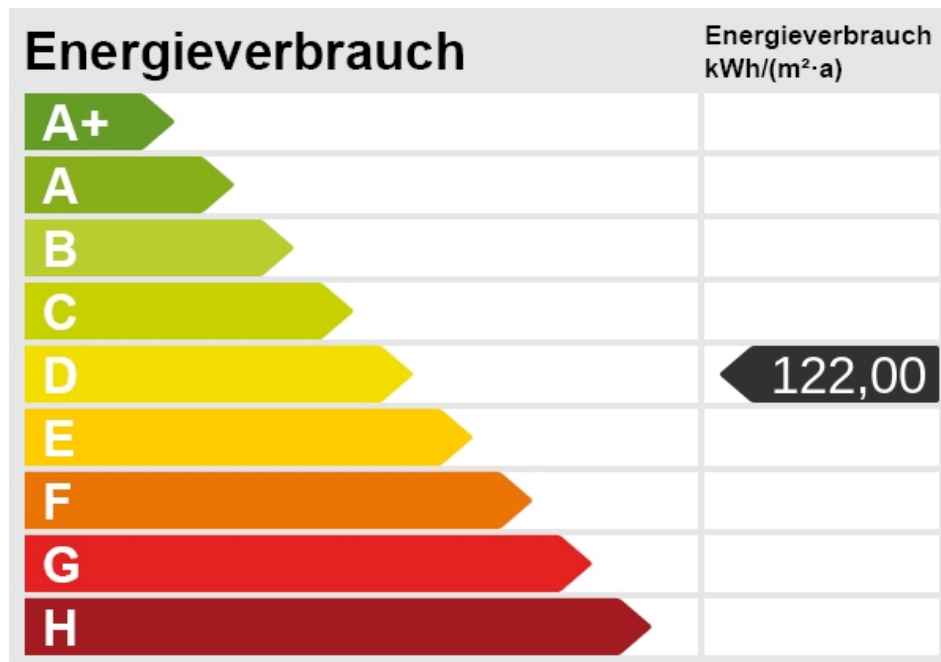
DU/WC	2,65 m	x	1,37 m	3,63 m ²	
	2,08 m	x	0,57 m	1,19 m ²	
	0,57 m	x	0,57 m /2	0,16 m ²	
					4,99 m ²
					33,34 m ²
Balkon 2	4,24 m	x	1,30 m	5,51 m ²	
	2,89 m	x	0,67 m	1,94 m ²	
	2x 0,67 m	x	0,67 m /2	0,45 m ²	
					7,90 m ² 50% 3,95 m ²
Wohnfläche mittlere Ebene					37,29 m ²
obere Ebene Wohnfläche:					
	Länge:		Breite:		
Galerie	1,53 m	x	3,54 m	5,42 m ²	
(keine Dauerhaufenthaltsfläche)	1,53 m	x	2,26 m	3,46 m ²	
	1,54 m	x	1,28 m /2	0,99 m ²	
					9,87 m ²
					9,87 m ²
Wohnfläche obere Ebene					9,87 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT:					149,22 m ²

Unterschrift:

10.02.26

Sandra Winkler

Energieausweis





Ihre Ansprechpartnerin



Frau Cathrin Wiedenhorn
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003

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.