



Eindrucksvolles und modernes Haus mit Seeanstoß

Objekt: 471 • 78343 Gaienhofen
3.500.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	3.500.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78343
Ort	Gaienhofen
Wohnfläche	ca. 286 m ²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 2.850 m ²
ImmoNr	471
Befeuern	Gas, Solar
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenanzahl	2
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche, offene Küche
Gäste WC	Ja
Ausstattungsqualität	Luxus
Baujahr	2011
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	80,6 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	10.07.2033
Baujahr lt. Energieausweis	2011
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C



Beschreibung

Willkommen in Ihrem persönlichen Paradies am Seeufer! Dieses einzigartige Einfamilienhaus mit beeindruckender Architektur erwartet Sie in malerischer Umgebung der Halbinsel Höri. Mit einer perfekten Mischung aus modernem Design und natürlicher Schönheit bietet dieses Zuhause eine Oase der Ruhe und Entspannung.

Große, fast durchgehende Glasfronten schaffen eine harmonische Verbindung zur umgebenden Natur und ermöglichen Ihnen atemberaubende Seeblicke von fast jedem Raum aus. Der Seeanstoß direkt vor Ihrer Haustür lockt mit einem erfrischenden Sprung ins kühle Nass oder einem romantischen Sonnenuntergang am Seeufer. Eine langgestreckte Terrasse mit idyllischem Schwimmteich und Quellstein lässt Sie zur Ruhe kommen. Auch der Patio zwischen Haus und Garage, ein großzügiger Garten sowie die dazugehörige Wiese gegenüber des Hauses lädt Sie ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Das Erdgeschoss des Wohnhauses präsentiert sich mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der die moderne Küche mit hochwertigen Gaggenaugeräten umrahmt. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern, die Sie im Essbereich oder auf der Terrasse mit Seeblick genießen können. Ein Arbeitszimmer bietet Ihnen die Möglichkeit, in Ruhe und Konzentration Ihrer Arbeit nachzugehen, während die Sauna mit Dusche, integriert in den Hauswirtschaftsraum, sich als Ihre persönliche Wellness-Oase präsentiert. Ein Gäste-WC in modernem Design vervollständigt das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein traumhaftes Schlafzimmer mit Balkon und einer atemberaubenden Seesicht. Hier können Sie entspannt schlummern oder sich in der frei stehenden Badewanne entspannen, während Ihr Blick über das Wasser gleitet. Während die Ankleiden sowie das Badezimmer mit Dusche, WC und Bidet Ihnen den gewünschten Komfort bieten, stehen Ihren Freunden und Bekannten am anderen Ende des Hauses ein schönes Gästezimmer mit Balkon und Blick ins Grüne zur Verfügung.

Die große Garage mit Panoramafenster für bis zu vier Autos ist nicht nur ein funktionaler Raum, sondern auch ein Blickfang, der die Ästhetik des Hauses perfekt ergänzt. Sie bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und lässt außerdem genug Raum für Ihre Leidenschaften und Hobbys.

Dieses elegante Haus lässt Ihre Träume vom idyllischen Leben am See wahr werden. Hier können Sie die Schönheit der Natur in vollen Zügen genießen, und den Alltagsstress hinter sich lassen. Kommen Sie und entdecken Sie dieses Juwel am See!



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.
- 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.

Ausstattung Beschreibung

- Seeanstoß mit Steg für Zugang zum See
- Schwimmteich mit Quellstein
- Terrasse und Patio
- zwei Balkone
- begehbare Kleiderschrank
- Küche mit Kochinsel und Gaggenaugeräten
- Doppelgarage (Platz für 4 Autos) mit Panoramafenster, Einbauschränke, Grube und Waschbecken
- Entkalkungsanlage
- Solaranlage zur Brauchwasserunterstützung

Impressionen



Ansicht



Wohnen



Essen/Kochen



Kochen



Kochen



Arbeiten



Wellness



Gäste-WC



Schlafen/Wellness



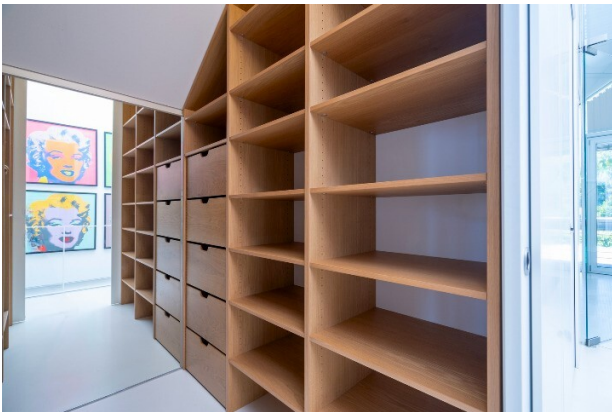
Gäste



Bad



Galerie



Ankleide



Garage



Patio



Abendstimmung



Ansicht



Aussicht



Seezugang



Blick vom Steg



Gartenansicht



Ansicht

Lageplan

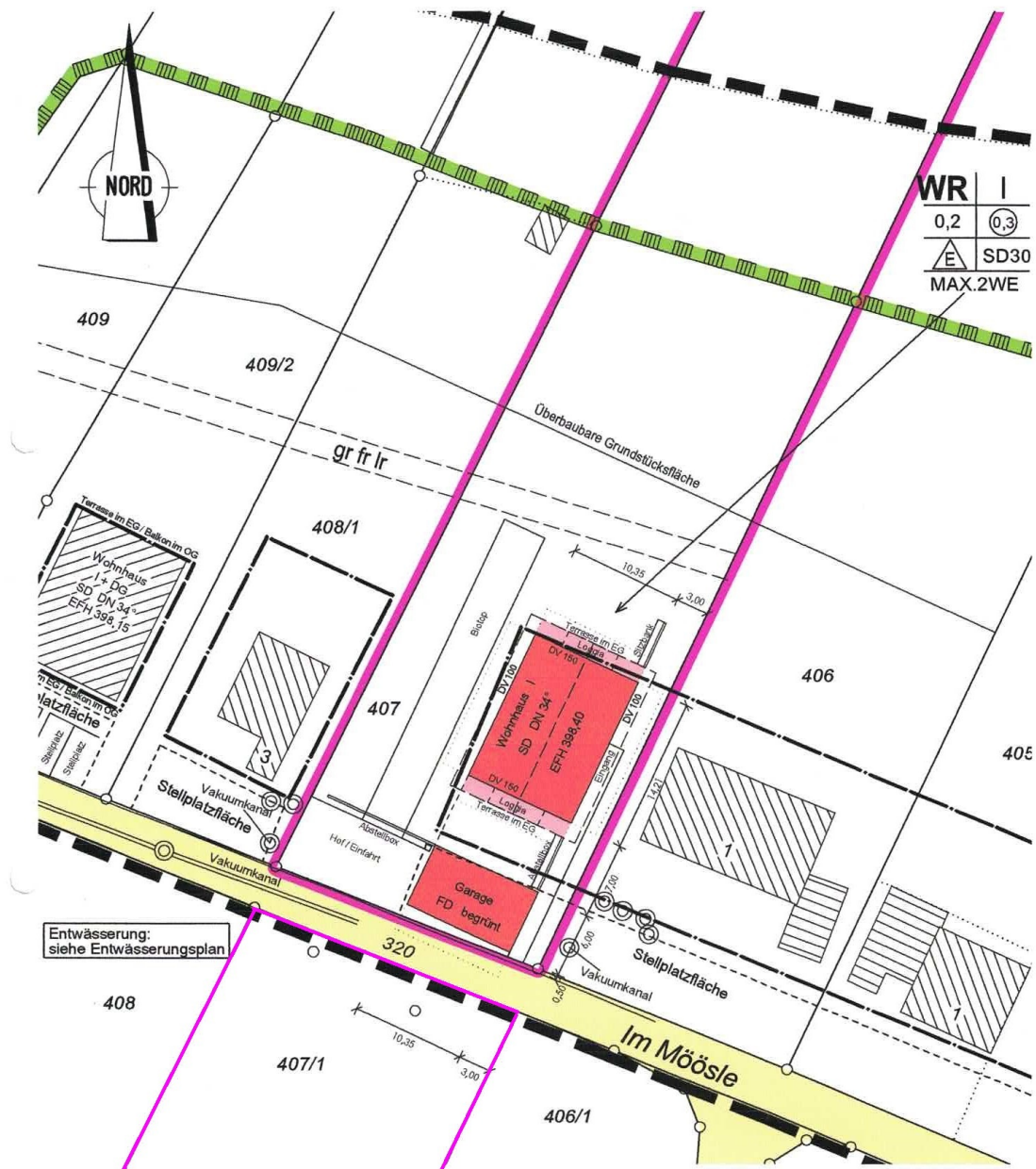


Geolyzer Kartenausschnitt

Landkreis: Konstanz
Gemeinde: Gaienhofen
Gemarkung: Gundholzen

Lageplan

-zeichnerischer Teil zum
Bauantrag (§4 LBOVVO)

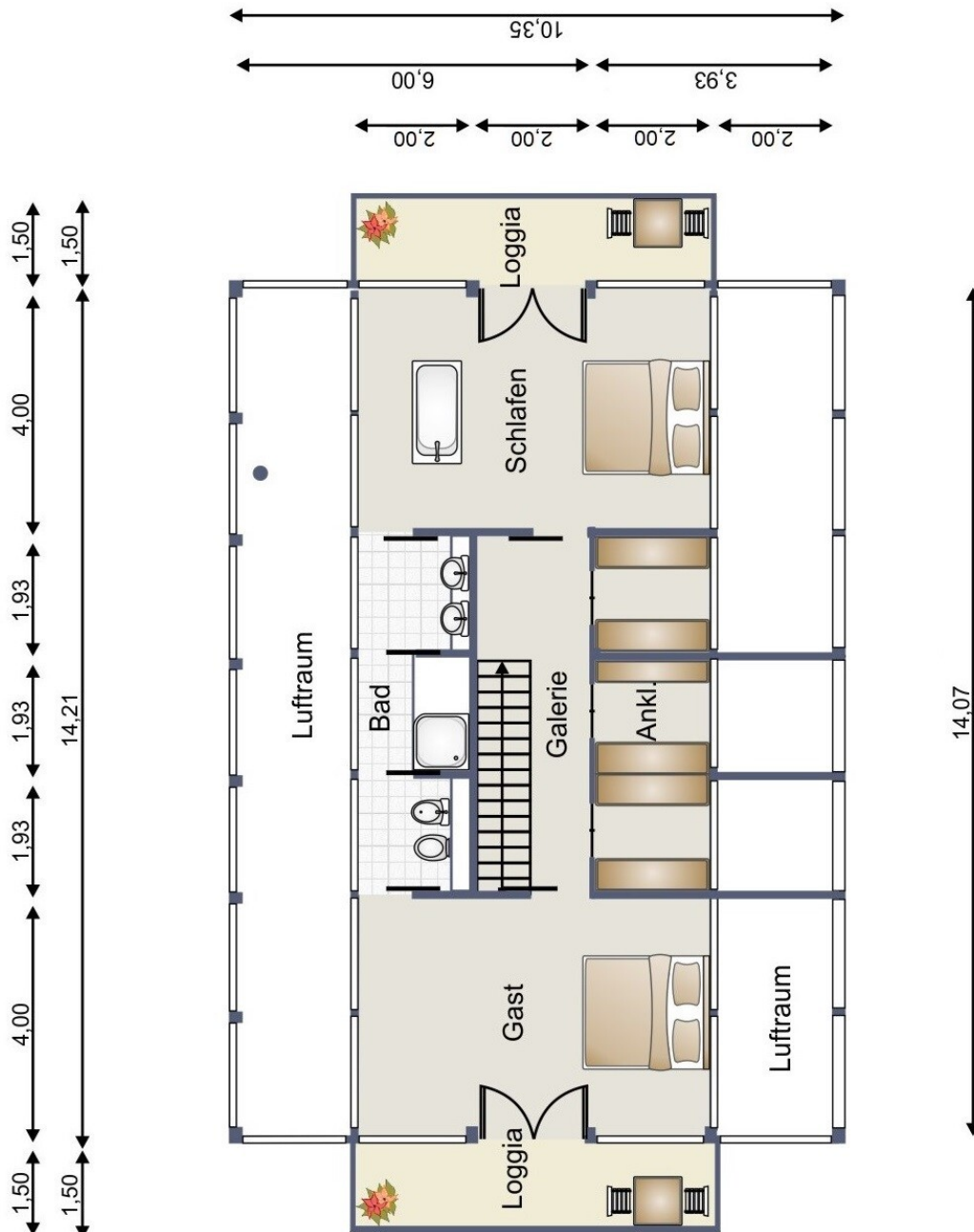


Lageplan

Grundriss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Objekt: Im Möösle 2
78343 Gaienhofen

Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss:

		Länge:	Breite:	
Windfang:		1,928	2,118	4,08 m²
WC:		1,930	1,930	3,72 m²
Diele:		3,878	3,927	15,23 m²
	abzgl.	0,864	1,360	1,18 m²
	abzgl. 50%	0,864	1,515	0,65 m²
				13,40 m²
Wohnen:		6,105	6,014	36,72 m²
Küche:		4,013	4,067	16,32 m²
Essen:		6,092	4,02	24,47 m²
Büro:		5,994	3,93	23,58 m²
HWR/DU/Sauna:		3,885	4,01	15,57 m²
Terrasse gepflastert:	50%	4,025	5,032	10,13 m²
Terrasse 1:	25%	1,462	10,381	3,79 m²
Terrasse 2:	50%	18,701	2,979	27,86 m²
Terrasse 3:	50%	2,995	11,914	17,84 m²

Wohnfläche gesamt, Erdgeschoss:	197,48 m²
--	------------------

Wohnflächenberechnung Seite1

Obergeschoss:

		Länge:	Breite:	
Flur:		1,953	5,976	11,67 m²
Ankleide:		5,975	1,972	11,78 m ²
	abzgl. 50%	5,975	0,184	0,55 m ²
				11,23 m²
Gast:		3,997	5,937	23,73 m ²
	abzgl. 50%	3,997	0,184	0,37 m ²
	abzgl. 50%	3,997	0,152	0,30 m ²
				23,06 m²
Bad:		1,922	5,859	11,26 m ²
	abzgl. 50%	5,859	0,152	0,45 m ²
				10,82 m²
Schlafzimmer:		5,946	4,015	23,87 m ²
	abzgl. 50%	0,184	4,015	0,37 m ²
	abzgl. 50%	0,152	4,015	0,31 m ²
				23,20 m²
Balkon 1:	50%	1,454	5,984	4,35 m²
Balkon 2:	50%	1,434	5,933	4,25 m²

Wohnfläche gesamt, Obergeschoss:	88,58 m²
---	----------------------------

Wohnfläche gesamt (EG, OG):	286,06 m²
-------------------------------------	-----------------------------

Wohnflächenberechnung Seite 2



Ihr Ansprechpartner



Herr Florian Arnold
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003
Fax: 07732 3003-0

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.