

Exposé

Penthouse in Gottmadingen

Hochwertige 4-Zimmer Penthouse Wohnung in Gottmadingen



Objekt-Nr. OM-312009

Penthouse

Verkauf: **629.000 €**

78244 Gottmadingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	115,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	490 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die sehr gepflegte Wohnanlage, mit zwei Eingängen, wurde 2015/16 nach KfW 70 Standard erbaut und umfasst 15 Parteien.

Rund um das Objekt gibt es eine Grünanlage.

Die Reinigung der Anlage, sowie das Müllmanagement werden von einem Reinigungsdienst durchgeführt.

Das Haus wird von einer Verwaltung sehr gut betreut.

Die gemeinsam genutzten Räume sind ein Wäscheraum/Trockenraum, ein separater Fahrradraum in der TG und ein abschließbarer Müllraum in dem ausreichend Tonnen für Bio/Rest/Altpapier vorhanden sind. Auch für die gelben Säcke gibt es 2 Ablageboxen.

Ausstattung

Die helle, hochwertige Penthouse Wohnung mit 4 Zimmern und ca. 115 m² Wohnfläche befindet sich in gefragter Umgebung.

Aufgrund der Ausstattung und Lage, eignet sich die Immobilie sowohl für Investoren, Paare, als auch für Senioren.

Die Wohnung ist durch das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus als auch den Aufzug, der einen exklusiven Zugang innerhalb der Wohnung hat, erreichbar und befindet sich im dritten Obergeschoss.

Die erste Terrasse umschließt fast die gesamte Wohnung. Die Sitzfläche ist nach Süden ausgerichtet.

Jeder Wohnraum hat einen Zugang zu dieser Terrasse.

Die zweite kleinere Terrasse ist vom Bad aus zugänglich und ist nach Norden ausgerichtet.

Von innen präsentiert sich die Immobilie in einem hellen, modernen Stil.

Im Eingangsbereich mit Garderobe, liegt der Zugang zum Gäste-WC.

Daran anschließend ist rechter Hand der Zugang zum Schlafzimmer und Bad, gerade aus der Durchgang zum offenen Wohnesszimmer und Küche, und linker Hand der Zugang zum Lese- und Ankleidezimmer.

Der Zugangsbereich bietet Nischen mit Stellfläche für Sideboards und Schränke.

Die funktionale Einbauküche ist modern ausgestattet und befindet sich in einem neuwertigen Zustand.

Vorhanden sind ein Induktions-Herd, ein Backofen, eine Spülmaschine, ein Spülbecken und eine Dunstabzugshaube.

Die hochwertige Echtsteinarbeitsplatte, verleiht der Küche ein besonderes Flair.

Ein Stehtisch, mit der gleichen Echtsteinoberfläche, rundet die Küche ab.

Der angrenzende Wohnbereich, bietet großzügig Platz für einen Esstisch und eine TV-Ecke mit Sofa.

Dort befindet sich auch der Holzofen, der eine wohlige Atmosphäre an kalten Tagen schafft.

Das Schlafzimmer bietet Platz für einen großen Schrank, ein 2mx2m großes Bett.

Dieses grenzt an das extra angefertigte Kopfteil, welches eine Stau/Sitzgelegenheit mit Aussicht ins Grüne bietet.

Das gegenüberliegende Bad passt zum Gesamtbild der Immobilie.

Das moderne Badezimmer befindet sich in einem neuwertigen Zustand.

Zur hochwertigen Ausstattung gehören ein elektrischer Handtuchwärmer, eine Dusche, ein Waschbecken mit Unterschrank, ein Wandschrank und ein WC mit Aqua Clean und der Zugang zur kleineren Terrasse.

Das funktionale Ankleidezimmer bietet sehr viel Stauraum.

Das gemütliche Lesezimmer rundet das Gesamtbild der Immobilie ab.

Die Wohnräume sind mit langlebigen Echtholzparkett ausgestattet.

Das Bad und das Gäste-WC sind der Boden und die Wände (halbhoch) mit hochwertigen Fliesen ausgestattet.

Der Duschbereich höher.

Die restlichen Wandflächen sind komplett in Feinputz ausgeführt.

Die Terrassen sind mit hochwertigen Betonwerksteinplatten belegt.

Der Sitzbereich kann via elektrisch gesteuerter Markise beschattet werden.

Die Wohnräume sind mit TV und LAN Anschluss ausgestattet.

Der Zentrale Anschluss ist im Zugangsbereich.

Mehrere Steckdosen an neuralgischen Punkten, sind mit USB-Lademöglichkeiten ausgestattet.

Bei den Fenstern handelt es sich um langlebige Kunststoffenster mit Zweifach-Verglasung und Wärmeisolierung.

Jedes Fenster ist mit einer elektrisch gesteuerten Jalousie ausgestattet.

Eine Gaszentralheizung mit Solarunterstützung versorgt die Wohnung über Fußbodenheizung mit Wärme.

Der Energieverbrauch liegt weit unter dem von Vergleichsobjekten!

Warmwasser zentral über die Heizung.

Die beiden TG-Stellplätze liegen nebeneinander. Der linke ist ein Eckstellplatz und ist etwas größer.

Beide TG-Stellplätze sind jeweils mit einer Wall Box ausgestattet, welche das Laden von E-Autos unabhängig voneinander ermöglichen.

Die Zufahrt zur TG kann mit einer Fernbedienung, einem Schlüsselschalter außen, und einem Zugschalter innen bedient werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Der Preis ist eine Verhandlungsbasis und umfasst alles aufgeführte.

Es fallen keine zusätzlichen Kosten für die TG-Plätze und Inventar an.

Wir wohnen als Eigentümer seit Erstbezug in der Penthouse Wohnung.

Eine kurzfristige Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Gottmadingen, einer Gemeinde im Landkreis Konstanz inmitten des Hegau, nahe der Schweizer Grenze.

Mit nur ein paar Schritten, ist man mitten im Grünen. Je nach Lust und Laune eher Flach rund um den Riederbach und die Biber, oder eher etwas hügeliger den Heilsberg erkunden. An dessen Fuß auch das bekannte Höhen-Freibad liegt.

Wer es noch steiler mag, kann die Heugauberge erklimmen welche nicht weit entfernt und sehr gut mit dem Fahrrad oder PKW zu erreichen sind. Der bekannteste ist der Hohentwiel mit seiner imposanten Burgruine.

In der näheren Umgebung befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, welche zu Fuß sehr gut erreichbar sind.

Hierzu gehören unter anderem Arzt und Zahnarztpraxen, eine Apotheke, Supermärkte, Tankstelle, Fahrradwerkstatt, Fitnessstudio, Frisöre, Metzgereien, Bäckereien und Restaurants, sowie Kindergärten, Schulen, Altenheim und die Gemeindeverwaltung. Freitags gibt es einen Wochenmarkt.

Auch eine Tankstelle ist vorhanden, welche zu einer weiteren Einkaufsmöglichkeit gehört, die mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs umfasst.

Zur Autobahn A81 sind es ca. 2,5km und bietet über die B34 eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Zur Schweiz sind es ca. 5km, die auch über die B34 zu erreichen ist.

Schaffhausen mit dem bekannten Rheinfall ist in 20 Minuten zu erreichen.

Der Bodensee, welcher Sommer wie Winter vielerlei Ausflugsziele zu bieten hat, ist ca. 15km entfernt.

Mit ÖPNV besteht folgende Anbindung:

Bahnhof ca. 350m mit Verbindung in die Schweiz

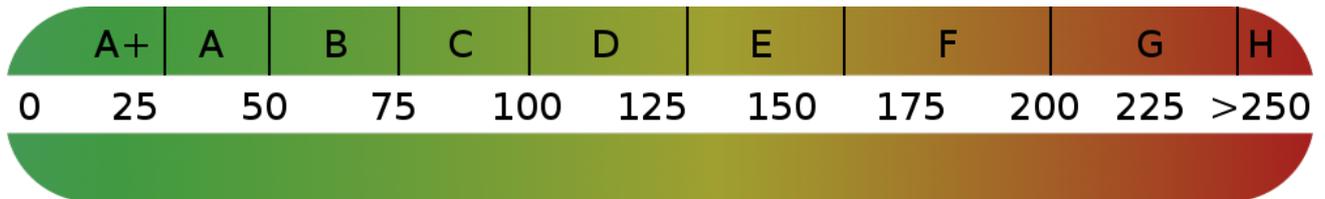
Bus Haltestelle direkt vor dem Haus

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exklusiver Zugang zum Aufzug

Exposé - Galerie



Küche



Esstisch und Fernsehecke

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

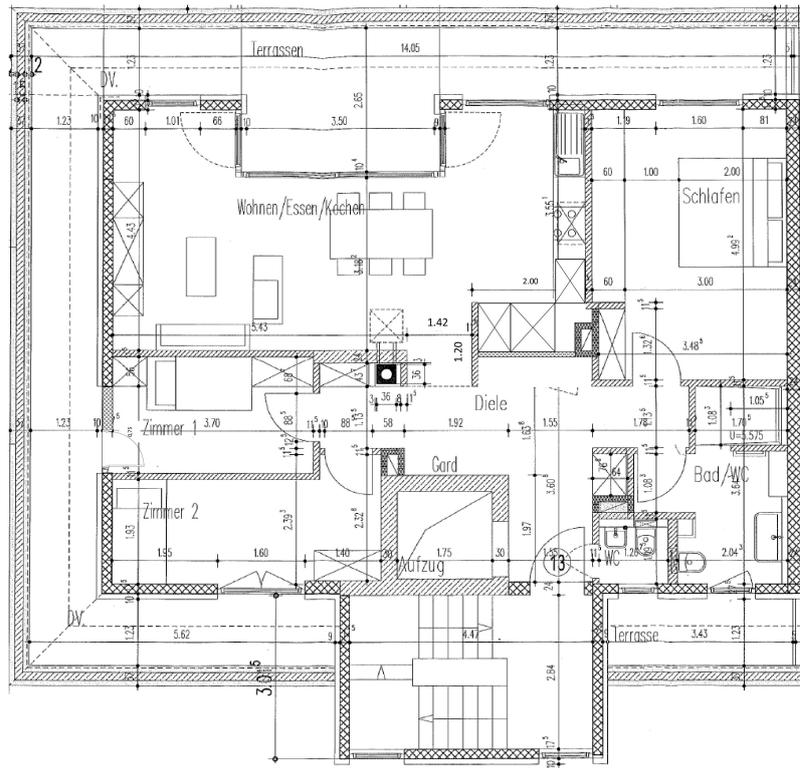


Terrasse



TG-Stellplätze mit Wall-Boxen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

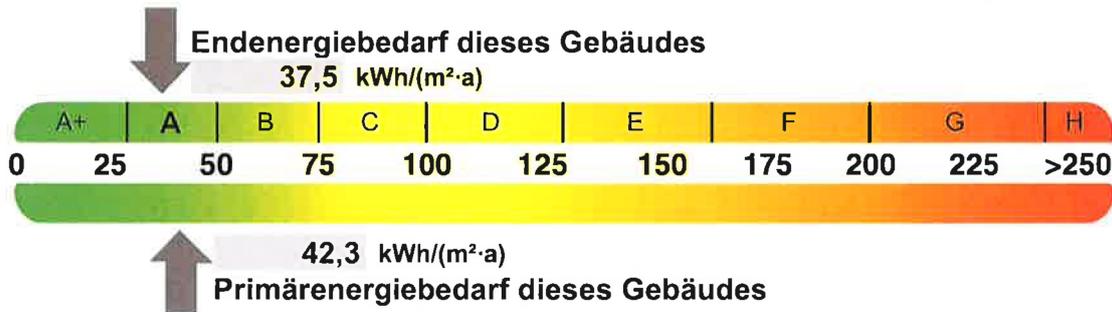
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005093139

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,49 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

37,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

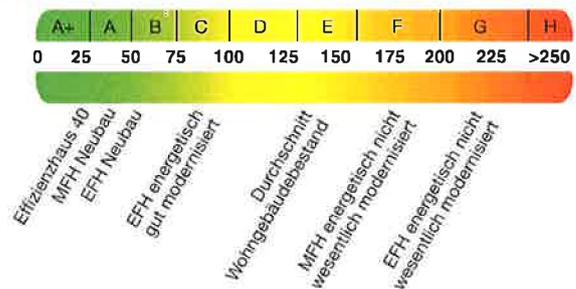
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	0 %	0 %
	0 %	0 %
Summe:	0 %	0 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage					B 1
Wohnflächenberechnung				30.10.2014	
Haus Nr.5					
3 Obergeschoss WE 13					
4.5 Zimmer-Wohnung					
Raumbezeichnung			m2		S m2
Wohnen / Essen / Kochen	1,000	x	34,67	=	34,67
Schlafen	1,000	x	16,97	=	16,97
Zimmer 1	1,000	x	12,85	=	12,85
Arbeiten	1,000	x	5,77	=	5,77
Bad/WC	1,000	x	6,86	=	6,86
WC	1,000	x	3,41	=	3,41
Abst.	1,000	x	1,24	=	1,24
Flur	1,000	x	15,92	=	15,92
Wohnfläche Brutto				=	97,69
abzgl. 1,5 % Putz				=	-1,47
Terrasse	1,000	x	19,63	=	19,63
Wohnfläche Netto					115,85