

Exposé

Doppelhaushälfte in Gaienhofen

Großzügige Doppelhaushälfte in optimaler Wohnlage



Objekt-Nr. OM-313287

Doppelhaushälfte

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Getto

78343 Gaienhofen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	402,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	197,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	278,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die freundliche, lichtdurchflutete dreistöckige Doppelhaushälfte zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und wurde immer wieder modernisiert (u.a. Dreifachverglasung, PV-Anlage). Sie steht ab dem 1.12.2024 zum Verkauf.

Das Objekt besteht aus sieben z.T. sehr großzügigen Zimmern, zwei Badezimmern und einem separaten Gäste-WC. Das Baujahr der Immobilie ist 1992/3. Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem eine Garage, ein Außen-Stellplatz und drei Kellerräume. Im Gartenhäuschen finden Gartengeräte und Fahrräder Platz.

Das dazugehörige schön angelegte Grundstück in Hanglage lässt wenig Wünsche offen. Der herrliche Blick vom Balkon auf den Bodensee und das Schweizer Ufer reicht bei gutem Wetter bis in die Alpen.

Raumaufteilung

Insgesamt befinden sich im Haus 2 Bäder und eine Gästetoilette.

Im EG sind ein großes Wohnzimmer und das Esszimmer auf versetzten Ebenen offen miteinander verbunden, die kompakte Küche ist direkt angegliedert. Der in die Heizungsanlage integrierte Pelletofen im Wohnzimmer sorgt in der Übergangszeit und an kalten Winterabenden für wohlige Wärme. Außerdem steht ein Gäste- oder Bügelzimmer zur Verfügung. Die weitläufige Terrasse ist vom Wohnzimmer aus zugänglich.

Die bis in das gut isolierte Dach offenen Räume im OG sind ebenfalls über 4 Treppenstufen versetzt angelegt. Im sehr großzügigen Kinderzimmer ist eine Galerie eingebaut. Der grosse Süd-Balkon bietet einen phantastischen Rundblick über den Untersee mit Insel Reichenau, Konstanz und das Schweizer Ufer (u.a. Schloss Arenenberg), bei entsprechender Wetterlage bis in die Vorarlberger Alpen.

Im UG befindet sich neben Heizung, Abstell-/Vorratsraum und Hauswirtschaftsraum ein zusätzlicher Kellerraum und ein großes Gartenzimmer mit eigenem Duschbad/WC und einem kleinen Gartensitzplatz.

Die Garage ist vom Kellerflur aus zugänglich.

Ausstattung

- Einbauküche mit diversen zum Teil kürzlich erneuerten elektrischen Geräten,
- Waschküche mit Miele-Waschmaschine und -trockner,
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung (Öl-Brennwertkessel Bj.2010), Außenöltank 5000 l,
- Holzpellet-Kaminofen (wasserführend, integriert in die Heizungsanlage),
- Solarthermie-Dachfläche integriert in die Heizungsanlage,
- Photovoltaik-Anlage mit Speicher,
- elektrische Beschattung (Jalousien/Lamellenstoren),
- Ladestation für E-Mobil in der Garage,
- Sat/Antennenanlage,
- Regenwasserzisterne mit E-Pumpe,
- Gartenhäuschen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungstermine nach Vereinbarung

Stichworte

Zustand: Erstbezug, renoviert, gepflegt

Lage

Das Objekt liegt in Gaienhofen-Horn. Horn liegt an der Spitze der Halbinsel Höri auf halbem Weg zwischen Radolfzell und Stein am Rhein. Der Ort ist ein Teil der Gemeinde Gaienhofen und liegt eingebettet in das Naturschutzgebiet "Schienerberg" am Südhang mit Blick auf die Reichenau und das gegenüberliegende Ufer der Schweiz. Der öffentliche Personennahverkehr ist über die nahegelegene Haltestelle der Buslinie 200 (Höribus) angebunden. Kindergarten und Grundschule wie auch Fußball- und Tennisvereine und eine Bank sind vor Ort (Horn), weiterführende Schulen und ein Supermarkt im Hauptort Gaienhofen (3 Automin.). In Laufnähe gibt es gute Restaurants und auch zwei Kinderspielplätze. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung (Ärzte und Apotheke), verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten und Fitnessstudios sowie interessante Ausgehmöglichkeiten befinden sich ebenfalls im Umkreis von 10-20 Autominuten. Etwas weiter entfernt finden Sie zudem diverse Einkaufsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Ansicht Südseite

Exposé - Galerie



Ansicht Nordwestseite



Gartenzimmer, Terrasse, Balkon

Exposé - Galerie



EG Essraum



EG Wohnzimmer Ost

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer West



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Gästezimmer



EG Terrasse

Exposé - Galerie



OG Arbeitszimmer



OG Bad

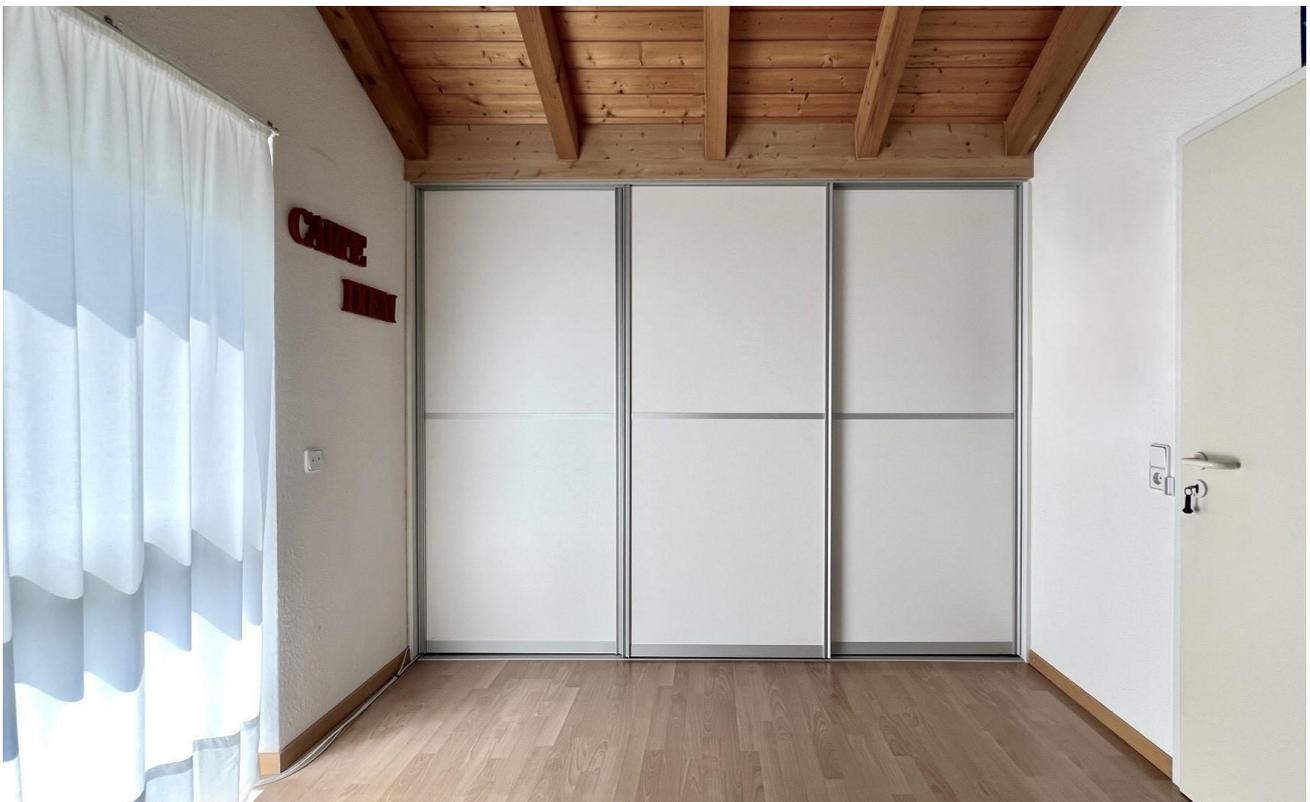
Exposé - Galerie



OG Dusche



OG Kinderzimmer - Galerie



OG Kinderzimmer

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmerschrank



OG Balkon

Exposé - Galerie



OG Balkonblick



UG Gartenzimmer

Exposé - Galerie



UG Duschbad

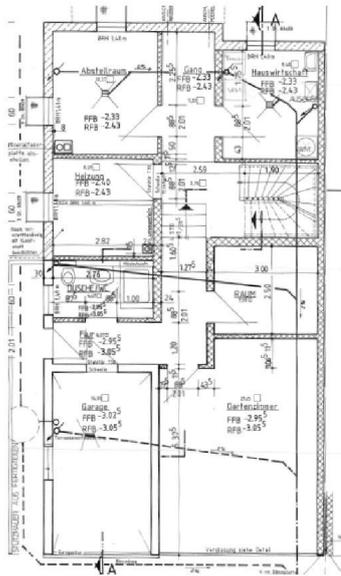


Sonnenaufgang vom Balkon

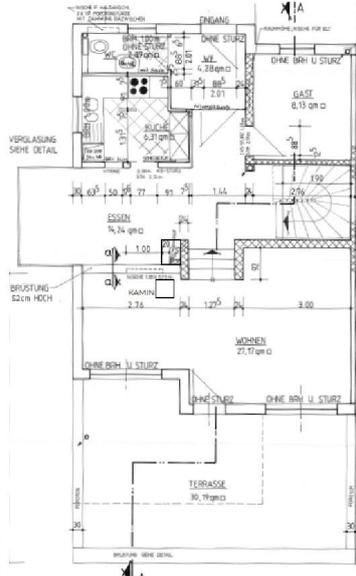
Exposé - Grundrisse

Die Zeichnungen basieren auf den ursprünglichen Bauplänen. Geringfügige Abweichungen im gebauten Zustand können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Pläne dienen nicht der Maßnahme.

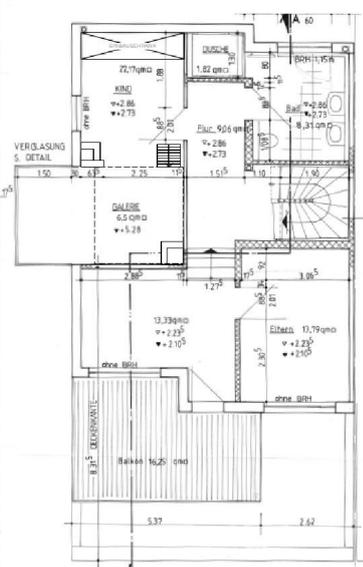
Grundrisse DHH Getto



UG



EG



OG