

Exposé

Dachgeschosswohnung in Reichenau

Premium-Dachgeschoss-Wohnung auf der UNESCO Insel Reichenau



Objekt-Nr. **OM-318253**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:
Marino Semeraro
Telefon: 0160 3497576
Mobil: 0160 3497576

78479 Reichenau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	97,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	220 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die UNESCO-Bodenseeeinsel Reichenau genießt eine große Attraktivität und gehört zu den bevorzugten Wohngebieten Deutschlands .

Die Immobilie ist ein gelungenes Zusammenwirken aus eleganter Funktionalität und zukunftsorientiertem Wohnen .

Maßgebend für die Umsetzung waren:

Hochwertiges, schwellenloses, gesundes Wohnklima, dass auch bis ins hohe Alter Freude macht.

Große Unabhängigkeit der ständig steigenden Energiepreise . Aktueller denn je

Verwendung bester Materialien und permanenter Bauüberwachung, die ein Höchstmaß an Qualität erzeugt .

Hoher Wiederverkaufswert mit steigender Tendenz .

Ausstattung

1.Aufzug im Edeldesign (Rollstuhlgängig)

2.Klingelanlage mit Videoüberwachung

3.Schwellenloses Wohnen von der Tiefgarage oder Außenanlage bis zum

Dachgeschoss

4.Mini-Energiehaus (20 cm Fassadendämmung u. 24 cm Dachdämmung)

Schwedenofenanschluss mit externer Brennluftzufuhr. Die Atemluft wird dadurch nicht in Anspruch genommen.

5.Raumhöhe 3,50m

6.Sommerhitzeschutz

7.Gebäude mit hochwertiger Schalldämmung

8.Tiefgarage mit Funk-Torantrieb und Flüsterbetrieb.

9.Kellerräume in Sichtmauerwerk

10.Wasserdruckerhöhungsanlage bis 6 bar

11.Installationsrohre in Edelstahl. Das Trinkwasser wird nicht mit Schwermetallen belastet.

12.Waschmaschine und Trockneranschluss in den jeweiligen Wohnungen

13.Waschmaschinen und Trockenraum im Untergeschoss

14.Jede Wohnung mit raumluftunabhängigem Kaminofenanschluss.

15.Ausgestattet mit Hilti Feuerschutztechnik

16.Jede Wohnung besitzt ein kontrollierte Frisch und Abluftanlage mit bis zu 95%

Wärmerückgewinnung

17.Fußbodenheizung in 7Sektoren aufgeteilt .(homogene Wärme)

18.Alle Türen in 2,12m Höhen Maß

19. Wohnungseingangstüre 70mm Türblattstärke mit Aluminiumeinlage und Doppelfalz, automatisch absenkbarer Schwelle und mit Sicherheitsbeschlag aus Kunst-Edelstahl und einbruchhemmendem Zylinderziehschutz; Installation von Code-Schloss möglich .

20. Rollläden im Elektrobetrieb

21. Isolierfenster mit 3 Lippensystem

22. Fenstersimse Innen und Außen in Granitausführung

23. Große Panorama Balkon-Schwebetüre

24. Balkon im Edelstahldesign und TVG-Sicherheitsglas

25. Wohn- Balkon mit wunderschöner Weitsicht und Teilseesicht.

26. 5 TV-Anschlüsse (2 SAT-Antennen und Kabelanschluss)

27. Großzügige bodenebene Dusche.

28. Anschlüsse für Dusch-WC vorinstalliert.

29. Tiefergelegte Badewanne mit mittigen Wassereinlauf und Ablauf.

30. Bad und Gäste-WC besitzen Fenster.

31. Wohnung wurden so konzipiert, dass man die Raumaufteilung auch individuell gestalten kann.

32. Hochwertige Schüller Küche mit Granitarbeitsplatte

33. Hochwertiger großer Einbauschränk von der Firma Möbel Braun

34. Grundriss individuell veränderbar

35. Tiefgarage mit Option zur Installation einer Elektro-Ladestation.

36. Provisionsfreier Verkauf

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Das Haus hat eine Top funktionierende, engagierte Hausverwaltung und eine harmonische Hausgemeinschaft

Lage

Die Lage und die sehr solide Bauqualität geben der Kapitalanlage auf der begrenzten

Bebaubarkeit der Insel ein sicheres Fundament und

vermitteln dem Bewohner einen hervorragenden Wohnwert

Wer sich einen Überblick über die Reichenau verschaffen will, geht auf die

Hochwart, die höchste Erhebung der Insel, von wo aus sich grandiose

Aussichten auf Höri, Hegau, Bodanrück sowie auf das Schweizer Seeufer

erschließen.

Es ist genau der richtige Ort, um einen unvergesslichen Sonnenuntergang oder

einfach nur den Augenblick an diesem unvergleichlich zauberhaften Fleckchen

Erde mitten im Bodensee zu genießen .

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Haupthaus Bild1

Exposé - Galerie



Nordansicht



Süd-Ost Ansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus 1.Etage



Lift im 3.OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus 3.OG



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Wohnbalkon



Essen und Wohnen

Exposé - Galerie



Schlaf und Arbeitsbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Bild von Norden nach Süden



Küche mit Granitplatte

Exposé - Galerie



Begehbare Dusche



Badebereich

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Aussicht Nach Osten

Exposé - Galerie



Kellerbereich mit Kalksandstein

Exposé - Grundrisse

