

# Exposé

## Wohnung in Reichenau

### Barrierefreie Traumwohnung mit drei Balkonen und Panoramablick



Objekt-Nr. OM-419884

#### Wohnung

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:  
Marino Semeraro

78479 Reichenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	116,37 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	27,46 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	298 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das nicht nur Raum schenkt – sondern Zugehörigkeit.

Auf der Insel Reichenau, wo die Landschaft begrenzt ist und gerade dadurch Schutz, Ruhe und Nähe schafft, entsteht ein Gefühl, das man kaum beschreiben kann – ein familiärer Verbund, der trägt.

Hier fühlt man sich nicht einfach untergebracht, sondern aufgehoben.

In einem eleganten 6-Familienhaus, das Ruhe, Privatsphäre und eine angenehm überschaubare Gemeinschaft vereint, öffnet sich eine Wohnung, die mehr ist als Architektur. Wenn die Morgensonne den Bodensee in warmes Gold taucht und sich die Balkontür öffnet, beginnt ein Tag, der nicht konsumiert, sondern gelebt wird. Diese Wohnung ist kein Objekt – sie ist ein Lebensgefühl. Barrierefrei, klar strukturiert und eingebettet in eine Umgebung, die Geborgenheit schenkt.

Hochwertig und mit einem Panorama, das jeden Moment veredelt.

Die UNESCO-Insel Reichenau – ein Ort, der Geschichte, Natur und Lebensqualität vereint. Eingebettet in eine der begehrtesten Wohnlagen Deutschlands, bietet diese Immobilie mehr als nur Raum: Sie verkörpert ein Lebenskonzept, das Funktionalität und Zukunft verbindet.

Maßgeblich war die Vision eines schwellenlosen Wohnens – mit Komfort, der auch in den besten Jahren des Lebens Bestand hat. Ein vorbereiteter Schedenofenanschluss, kontrollierte Wohnraumlüftung und eine exzellente Wärmedämmung schaffen ein Raumklima, das Freiheit und Effizienz verbindet. Die Auswahl bester Materialien und eine präzise Bauüberwachung garantieren Qualität, die man sieht – und spürt.

Ein Zuhause mit Perspektive – und einem Wert, der wächst.

## Ausstattung

Ausstattung – Qualität in jedem Detail Sicherheit & Komfort

Hochwertige Wohnungseingangstür mit 70 mm Türblatt, Aluminiumeinlage, Doppelfalz und Edelstahl-Sicherheitsbeschlag. Dank automatisch absenkbarer Türschwelle ist die Tür hermetisch und akustisch dicht, ohne Schmutzfänger und mit spürbar mehr Ruhe und Komfort.

Video-Klingelanlage mit optionalem Code-Schloss für komfortablen, schlüssellosen Zutritt.

Elektrische Rollläden, erweiterbar um eine intelligente Zeitsteuerung und Urlaubsfunktion, die Licht und Präsenz simuliert und so Komfort und Sicherheit elegant verbindet

Hilti-Feuerschutztechnik für zuverlässigen, normgerechten Brandschutz.“

Für jeden Tiefgaragenstellplatz sind eigene Stromzuleitungsrohre vorgesehen – ideal für zukünftige Lade- oder Techniklösungen.

Exklusiver Technik-Concierge-Service für Unterstützung bei Geräten, Installationen und technischen Fragen

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit bis zu 95 % Wärmerückgewinnung und allergikerfreundlichen Spezialfiltern für Pollen und Feinstaub.

Mit 20 cm Fassadendämmung und 24 cm Dachdämmung ist das Gebäude energetisch hervorragend ausgestattet. Diese hochwertige Dämmung hält Wärme im Winter, kühlt im Sommer und schafft ein dauerhaft angenehmes Raumklima.

Edelstahl-Frischwasserleitungen mit hohem Hygienestandard; korrosions- und kalkresistent, dauerhaft wartungs- und renovierungsunabhängig.

Schwedenofenanschluss mit externer Brennluftzufuhr für effiziente Wärme, saubere Verbrennung und ein behagliches Wohnambiente – selbst bei Stromausfall bleibt die Wärmeversorgung zuverlässig gewährleistet.

Küche – High-End & Individualisierbar

Exklusive High-End-Küche

Möglichkeit, die Arbeitsplatte individuell nach eigenen Wünschen zu gestalten

Hochwertige Geräteintegration und modernes Design

Bad & Wellness

Bodengleiche Dusche und tiefgelegte Badewanne mit mittigem Einlauf, integriert in ein großzügiges, hindernisfreies Raumkonzept. Ein Bad, das sich wie eine private Wellnessoase anfühlt und mühelos Bewegungsfreiheit schenkt.

Bad und Gäste-WC sind mit Fenstern ausgestattet, die den Räumen Helligkeit, Frische und ein angenehmes Klima verleihen.“

Dusch-WC-Anschluss vorbereitet – ein diskretes Komfortmerkmal, das moderne Hygiene auf Wunsch jederzeit ermöglicht

Technik & Medien

Jeder Wohnraum verfügt über eine vollständige Telefon-, SAT- und Kabelinfrastruktur sowie einen integrierten Beameranschluss mit vorbereiteter Projektionsfläche – für ein echtes Kinoerlebnis in den eigenen vier Wänden.

Waschmaschinenanschluss in Wohnung und Gemeinschaftsraum

Wasserdruckerhöhungsanlage für optimale Druckstabilität im gesamten Leitungssystem

Architektur & Design

Drei Balkone mit Edelstahlgeländer und TVG-Sicherheitsglas – Orte, die mehr bieten als nur eine bezaubernde Weitsicht. Hier kann man verweilen, ankommen, durchatmen. Ob ein stiller Morgenkaffee, ein Glas Wein im Abendlicht oder ein Moment der Ruhe über den Dächern der Insel: Diese Balkone sind kleine Freiräume, die den Alltag entschleunigen und das Leben nach draußen öffnen.

Panorama-Schwebetüren

Türen in Sonderhöhe (2,12 m)

Kellerräume in Edel-Sichtmauerwerk

Edeldesign-Aufzug, barrierefrei, flüsterleise und mit Aufzugswärterfunktion.

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Service & Verwaltung

Verwaltungsüberwachung und -optimierung für einen reibungslosen, transparenten und effizienten Ablauf aller administrativen Prozesse, wodurch die Betriebskosten nachhaltig straff und übersichtlich bleiben

Exklusiver Technik-Concierge-Service für Unterstützung bei Geräten, Installationen und technischen Fragen – mit sofortiger Reaktionsbereitschaft bei technischen Ausfällen, unabhängig von Uhrzeit, Wochentag oder Feiertag

Bei Interesse oder Fragen bin ich gerne persönlich für Sie da.

Lassen Sie uns gemeinsam einen Blick auf diesen besonderen Edelstein werfen.

Marino Semeraro

## Lage

Die Lage – ein Ort, an dem man nicht wohnt, sondern ankommt

Die Insel Reichenau entfaltet eine Mikro-Lage, die man nicht erklären muss – man spürt sie.

Ruhe, Privatsphäre und eine angenehm überschaubare Hausgemeinschaft schaffen ein Umfeld, das trägt. Keine stark befahrenen Straßen, kein Lärm, kein hektisches Kommen und Gehen. Stattdessen: ein authentisches, harmonisches Wohngefühl, das sofort Vertrauen schenkt.

Die Aussicht ist ein Geschenk: Weitblick über See oder Grün, Räume voller Tageslicht und ein Panorama, das jeden Moment veredelt. Sicherheit entsteht hier nicht durch Technik allein, sondern durch eine gepflegte Umgebung, gute Beleuchtung und die Gewissheit, dass Durchgangsverkehr kaum eine Rolle spielt.

Der Alltag zeigt sich von seiner besten Seite. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Schule, Kindergarten, Gastronomie und Freizeitangebote – alles liegt in kurzer Distanz. Vieles erreicht man zu Fuß oder mit dem Fahrrad, und genau das macht das Leben hier so angenehm, so leicht, so selbstverständlich.

Die Natur beginnt direkt vor der Haustür. Seen, Parks, Wälder und Uferwege laden zu Spaziergängen, Sport und Entspannung ein. Die Landschaft wirkt nicht nur schön – sie wirkt emotional. Auf der Reichenau ist das kein Bonus, sondern ein Lebensgefühl.

Mobilität bleibt dennoch selbstverständlich. ÖPNV, Bahn und Bus sind gut erreichbar, Innenstädte und Arbeitsplätze schnell angebunden – und das alles ohne Lärmbelastung. Diese Balance ist selten. Und wertvoll.

Die Region selbst steht für Stabilität und Zukunftssicherheit: starke wirtschaftliche Rahmenbedingungen, attraktive Arbeitgeber, hohe Nachfrage nach Wohnraum. Wer hier investiert, investiert in Beständigkeit.

Das soziale Umfeld ist geprägt von einer gepflegten Nachbarschaft, einer ruhigen Atmosphäre und einer kleinen, angenehmen Hausgemeinschaft. Ein Ort, an dem man sich nicht fremd fühlt, sondern willkommen.

Und dann ist da dieses Gefühl, das man nicht planen kann:

Ruhe. Weite. Licht. Wasser. Natur. Geschichte.

Die Reichenau berührt – und genau das macht sie so begehrt.

Eine Lage, die nicht nur überzeugt, sondern verführt.

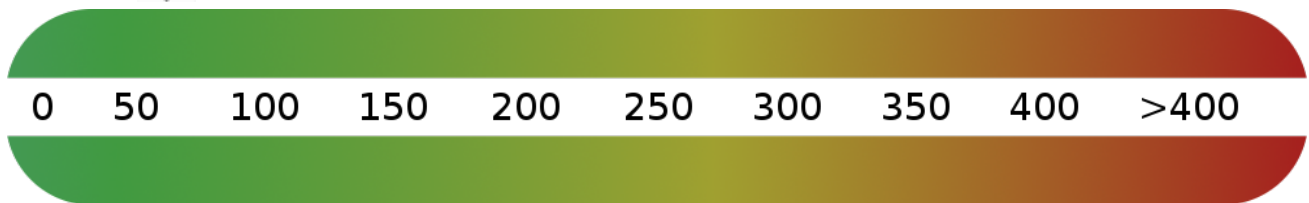
Ein Ort, an dem man nicht lange überlegt – sondern bleibt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	64,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Tiefgaragenplatz



Keller-Räume

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Geheimtipp Strandbad 1

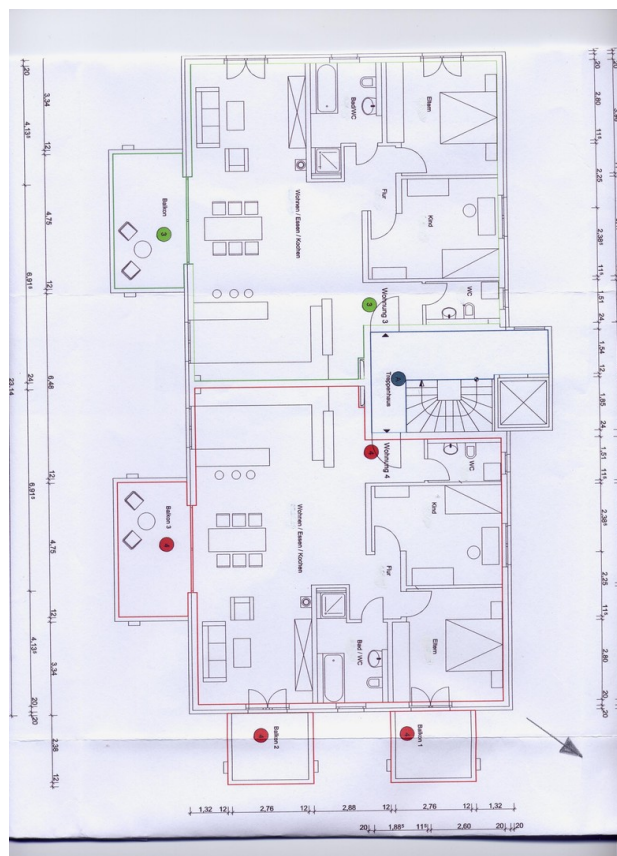


Geheimtipp Strandbad 2

# Exposé - Galerie



Geheimtipp Strandbad 3



Grundriss Wohnung4