

# Exposé

## Reihenhaus in Gaienhofen-Gundholzen

### Reihenhaus statt Wohnung? Leben auf der Höri mit Seeblick



Objekt-Nr. OM-442643

**Reihenhaus**

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Weisz

Hauptstr. 8e  
78343 Gaienhofen-Gundholzen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	178,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In diesem durchdachten Reihenhaus, parken Sie Ihr Auto im Carport, nutzen die 11kW Wallbox, um Ihr Auto zu laden und gehen dann direkt in Ihr neues Reich.

Im Eingangsbereich erwartet Sie die Garderobe und weiter zwei große Räume für die Heizung (Luft/Wärmepumpe), Ihre Waschmaschine /Trockner und ein geräumiger Kellerraum.

Sie gehen eine Etage nach oben und gelangen ins Erdgeschoss. Da erwartet Sie ein großes, helles Wohnzimmer mit Zugang auf Ihre Gartenterrasse. Genießen Sie dort die warmen Sonnentage oder finden Sie Schatten unter der elektrischen Markise zum Entspannen, Grillen und Wohlfühlen.

Weiter befindet sich im EG ein Gäste-WC, ein kleiner, aber perfekter Raum für Ihrer Sachen, die man zu verstauen hat und eine schöne Küche mit freistehendem Bora Kochfeld.

Von der Küche gelangt man auch auf einen Balkon, der früh am Tag mit der Morgensonne zum frühstücken einlädt.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Räume und ein großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und einem Doppelwaschbecken.

Die drei Räume können die Kinderzimmer beherbergen oder das Elternschlafzimmer mit zwei Hobbyräumen.

Das absolute Highlight ist die Dachloggia. Dort finden Sie Ihren perfekten Rückzugsort. Ein großer Raum mit direktem Zugang zu der Dachterrasse mit atemberaubendem Seeblick. Sitzen Sie im Sommer, bei einem Glas Wein in diesem uneinsichtigen Bereich und genießen den Ausblick auf die Mettnau, die Reichenau bis nach Konstanz und in die Schweiz.

Bei guter Sicht sehen Sie auch die Alpen im Hintergrund.

Wir nutzten dieses Zimmer als Schlafzimmer, da es noch über einen zusätzlichen Raum verfügt (Ankleide) und eine kleines Bad mit Dusche & WC.

Im Dachspitz befindet sich noch eine unausgebaute, große Bühne. Ein perfekter Ort für nicht oft benutzte Sachen oder einfach als zusätzlicher Stauraum.

Mit Fußbodenheizung, zwei Stellplätzen, einer 11kW Wallbox und einer wunderschönen Küche bietet dieses Haus alles, was man sich vorstellen kann.

Sie können sofort einziehen. Kein Renovieren oder Nacharbeiten mehr nötig. Es ist komplett gestrichen und top gepflegt.

Ein kleiner Garten ist auch dabei, aber nicht zu groß und arbeitsintensiv.

Wozu nach einer Wohnung schauen, wenn Sie ein Haus haben können!

Viel Liebe hat in diesem Haus gewohnt. Erfüllen Sie es mit neuer Liebe!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Halbinsel Höri ist noch ein Stück ruhiger und unberührter als viele andere Teile des Bodensees.

Am Untersee gelegen, mit Blick auf die Schweiz, liegt die Gemeinde Gaienhofen mit dem kleinen, verträumten Ortsteil Gundholzen.

Sie haben alles in der Nähe. Schulen, Kindergarten, Ärzte und auch die Bushaltestelle des "Höribusses" liegt direkt vor Ihrer Haustüre.

Ein idyllisches, kleines Strandbad (kostenlos) befindet sich ca. 5 Gehminuten in Ihrer Nähe. Die Freizeitmöglichkeiten sind unbegrenzt, auf dem Wasser und am Land.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Seeblick

# Exposé - Galerie



Eingang mit Carport



Terrasse mit Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Markise



Terrasse mit Markise



Sicht von Wohnzimmer in Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Carport mit Wallbox



Eingang

# Exposé - Galerie



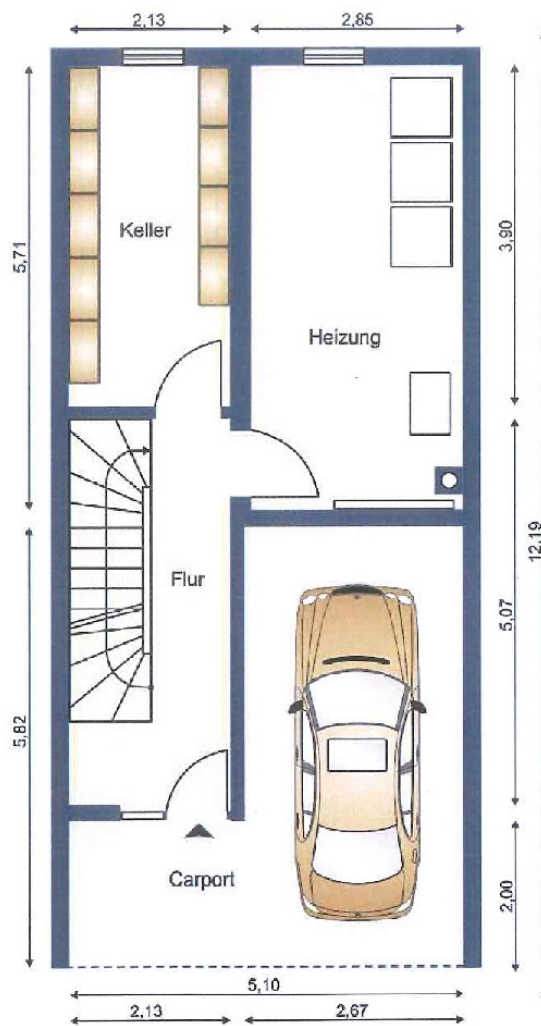
Eingang



Stellplatz 2

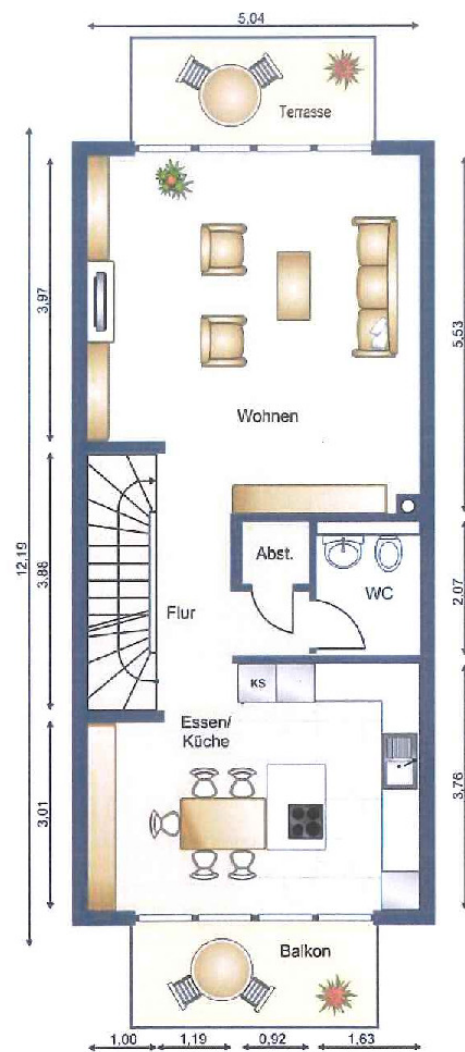
# Exposé - Grundrisse

Grundriss



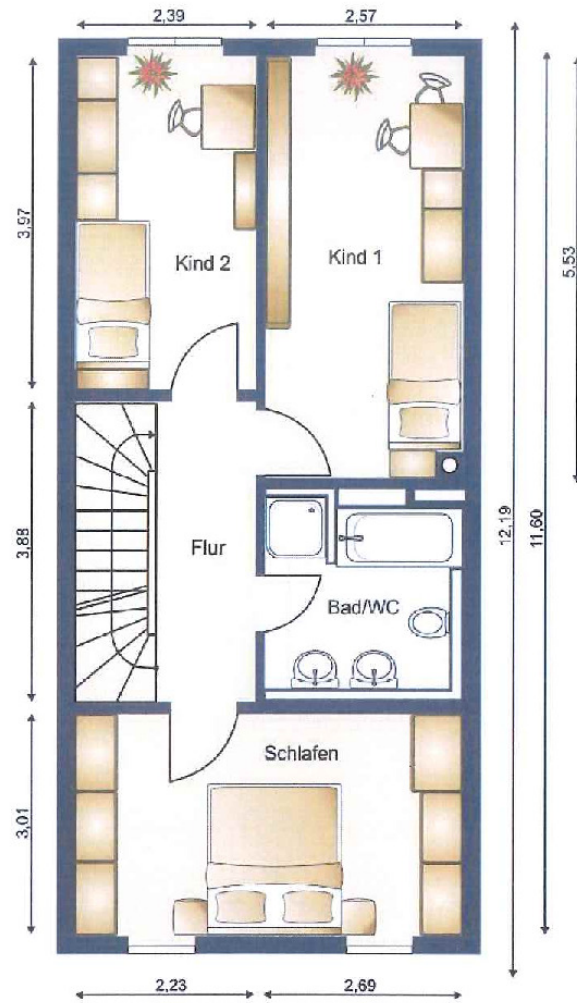
Grundriss Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse



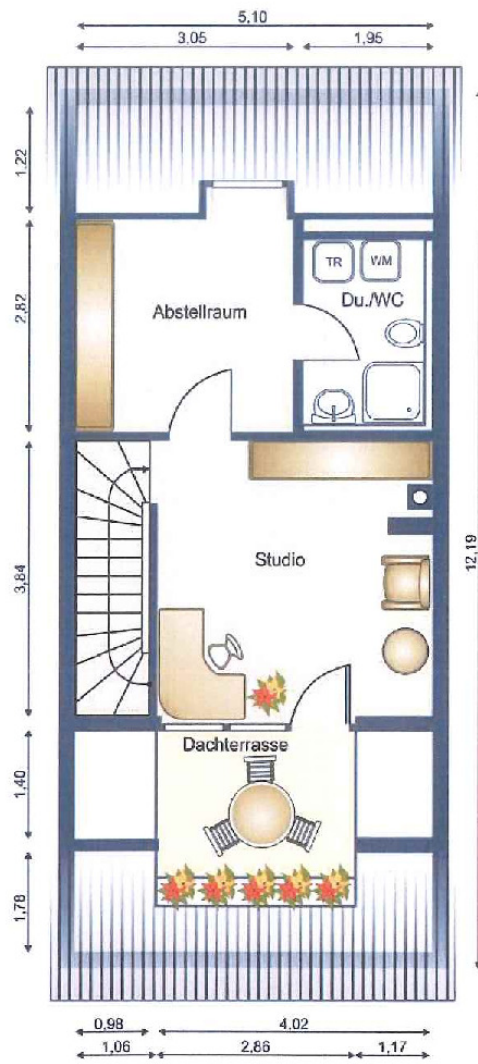
Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

Energieausweis

## Energiebedarf



Energiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

21,00

# Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Wohnflächenberechnung

## Wohnflächen

Projekt: Neubau von 3 Doppelhäuser (6 Wohneinheiten) und Tiefgarage  
 Ersteller: HK  
 Datum / Zeit: 12.01.2013 / 09:26  
 Hinweis: Wohneinheit 3 / Haus 2

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>111 - ERDGESCHOSS</b>				
	Balkon	1	0.5*(2.260*1.500)	1,895
		2	0.5*(3.010*1.500)	2,258
			Summe	3,953
	Essen/Küche	1	1.697*0.172	0,292
		2	2.902*1.150	3,337
		3	2.730*1.976	5,392
		4	2.395*4.040	9,676
		5	0.088*1.135	0,099
			Summe	18,796
	Gard.	1	1.640*0.900	1,476
		2	1.815*1.010	1,833
			Summe	3,309
	WC	1	2.195*1.260	2,768
			Summe	2,768
	Wohnen	1	1.403*0.125	0,175
		2	5.967*1.215	7,250
		3	5.775*1.755	10,135
		4	3.905*2.135	8,337
		5	1.578*1.010	1,593
		6	1.755*0.360	0,667
			Summe	28,157
<b>Summe 111 - ERDGESCHOSS</b>				<b>56,981</b>
<b>121 - 1.OBERGESCHOSS</b>				
	Arbeit	1	1.850*0.380	0,703
		2	3.970*2.230	8,853
			Summe	9,556
	Bad/WC	1	2.790*1.000	2,790
		2	3.015*1.355	4,085
		3	0.925*0.150	0,139
			Summe	7,014
	Flur	1	3.895*1.170	4,545
			Summe	4,545

## Wohnflächen

Projekt: Neubau von 3 Doppelhäuser (6 Wohneinheiten) und Tiefgarage  
Ersteller: HK  
Datum / Zeit: 12.01.2013 / 09:26  
Hinweis: Wohneinheit 3 / Haus 2

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
	Kind	1	3.190*2.635	8,406
		2	2.760*1.945	5,368
			Summe	13,774
	Schlafen	1	6.350*2.760	17,526
			Summe	17,526
Summe 121 - 1.OBERGESCHOSS				52,415
181 - 1.DACHGESCHOSS				
	Abstell	1	1.925*1.761	3,391
		2	0.5*(1.925*1.192)	1,147
		3	0*(1.925*0.006)	0,000
			Summe	4,538
	Balkon	1	0.5*(2.260*1.500)	1,695
			Summe	1,695
	DU/WC	1	1.275*0.554	0,706
		2	0.930*0.761	0,708
		3	1.515*0.644	0,975
		4	2.000*1.761	3,523
		5	0.5*(1.415*0.644)	0,455
			Summe	6,367
	Studio	1	1.615*1.198	1,934
		2	5.105*1.621	8,277
		3	4.725*0.475	2,244
		4	0.5*(0.081+0.080)*0.880	0,071
		5	4.025*2.945	11,854
		6	0.5*(2.440*1.192)	1,454
		7	0.5*(1.192*1.050)	0,626
		8	0*(2.440*0.006)	0,000
		9	0*(1.050*0.006)	0,000
		Summe	26,460	
Summe 181 - 1.DACHGESCHOSS				39,060
Gesamtsumme				148,456