

Exposé

Maisonette in Gottmadingen

**Zentral gelegene 4-Zimmer Maisonettewohnung mit
70m² Dachterrasse und Tiefgaragenstellplatz**



Objekt-Nr. OM-473471

Maisonette

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:
Jan Kux

Hauptstr. 35/2
78244 Gottmadingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	133,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle 4-Zimmer-Maisonette mit großer Dachterrasse – ideal für Paare oder Familien, die ein wohnliches Zuhause mit viel Platz und „Haus-Gefühl“ suchen.

Die großzügige Maisonettewohnung mit ca. 133 m² Wohnfläche erstreckt sich über zwei Dachgeschosse und vermittelt eher das Gefühl eines eigenen Hauses als einer klassischen Etagenwohnung. Der große Wohn- und Essbereich mit offener Küche ist der natürliche Mittelpunkt des Alltags: Hier wird gekocht, gespielt, gelacht und gelebt.

Direkt angrenzend liegt die große Dachterrasse, die im Sommer zum zweiten Wohnzimmer im Freien wird – perfekt für Frühstück in der Sonne, den Feierabend mit einem Glas Wein oder gemütliche Grillabende mit Freunden. Auf derselben Ebene befinden sich zudem ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Duschwanne, WC und Waschmaschinenanschluss, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum, in dem alles schnell und griffbereit verstaut werden kann.

Das zweite Dachgeschoss bildet eine eigenständige Rückzugsebene. Zwei abgeschlossene Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Durch die Raumaufteilung eignet sich die Wohnung sowohl für Paare mit Wunsch nach einem zusätzlichen Arbeits- oder Gästezimmer als auch für Familien mit ein oder zwei Kindern.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum. Damit sind Auto, Fahrräder, Kinderwagen und Vorräte sicher und bequem untergebracht.

Besonders angenehm ist das Wohngefühl durch die vielen Fensterflächen und die Dachlage: Die Wohnung ist ganztägig hell, wirkt freundlich und offen und bietet zugleich Privatsphäre, da man nicht „auf dem Präsentierteller“ sitzt. Die Maisonette-Struktur schafft eine klare Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen – ideal, wenn im Alltag Ruhe zum Arbeiten oder Lernen gefragt ist, während im Wohnbereich das Leben stattfindet.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit solider Nachbarschaftsstruktur. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Bushaltestellen und Bahnhof machen den Alltag unkompliziert und reduzieren Abhängigkeit vom Auto – ein Pluspunkt sowohl für Familien als auch für berufstätige Pendler.

Durch die Kombination aus großzügigem Grundriss, großer Dachterrasse, Tiefgaragenstellplatz und Kellerraum eignet sich die Wohnung sowohl als langfristiges Familienzu Hause als auch für Paare, die Wert auf Platz, Licht und eine wertige Wohnatmosphäre legen.

Kurz: Eine Maisonettewohnung, in der man nicht nur wohnt, sondern sich wirklich zu Hause fühlt – mit viel Licht, Platz und einem klaren Plus an Wohnqualität.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist auf ein komfortables, alltagstaugliches Wohnen mit einem Plus an Wohnqualität ausgerichtet – besonders für Paare oder Familien, die Wert auf Raumgefühl, Licht und praktische Details legen.

Herzstück ist der große Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der Kochen, Essen und Wohnen miteinander verbindet. Die offene Küche ist so angeordnet, dass man beim Kochen mit Familie oder Gästen in Kontakt bleibt und der Raum optisch größer und luftiger wirkt.

Direkt angeschlossen ist die große Dachterrasse, die dank ihrer Größe Platz für Lounge-Möbel, Esstisch, Pflanzen und einen Grill bietet – sie wird im Sommer zum vollwertigen Außenwohnzimmer.

Das Tageslichtbad ist mit einer Duschwanne ausgestattet, die sowohl schnelles Duschen als auch entspanntes Baden ermöglicht, dazu WC und Anschluss für die Waschmaschine – ein vollwertiges Familienbad, in dem sich der Alltag gut organisieren lässt.

Ein separates Gäste-WC im Wohnbereich ist praktisch für Besucher und sorgt im Alltag dafür, dass Bad und WC funktional getrennt sind.

Auf der ersten Ebene gibt es außerdem einen Abstellraum, der Stauraum für Vorräte, Putzutensilien und Alltagsgegenstände bietet. Auf der zweiten Ebene schaffen zwei abgeschlossene Zimmer flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice; damit lässt sich die Wohnung gut an unterschiedliche Lebensphasen anpassen.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein eigener Kellerraum. Das bedeutet: bequemer, witterungsgeschützter Zugang zum Auto, sichere Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwagen und zusätzlichem Lagergut im Keller.

Die Dachlage sorgt für viel Tageslicht, ein angenehmes Raumklima und ein ruhiges Wohngefühl, da hier weniger Durchgangs- und Straßenlärm ankommt als in tieferen Etagen.

In Summe bietet die Wohnung eine Ausstattung, die deutlich über das klassische Standardniveau hinausgeht: offene Wohnküche, große Dachterrasse, zwei Ebenen mit klarer Trennung von Wohnen und Rückzug, Tageslichtbad, Gäste-WC, praktischer Stauraum sowie Tiefgarage und Keller – ein Gesamtpaket, das Alltagstauglichkeit und Wohnkomfort überzeugend verbindet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Gäste-WC

Lage

Die Lage der Wohnung in Gottmadingen verbindet kurze Wege im Alltag mit sehr guter regionaler und internationaler Anbindung – ideal für Pendler Richtung Schweiz, Singen/Konstanz und Zürich ebenso wie für Familien, die Infrastruktur vor Ort schätzen.

Gottmadingen ist eine gewachsene Gemeinde im Landkreis Konstanz nahe der Schweizer Grenze und Teil der Hegau-Region zwischen Bodensee, Rhein und den markanten Vulkanbergen.

Vor Ort findest du sämtliche Versorgungseinrichtungen: Supermärkte, Fachhandel, Handwerk, Kindergärten, Schulen und diverse Dienstleister, sodass du viele Wege bequem zu Fuß oder mit dem Velo erledigen kannst.

Verkehrstechnisch ist Gottmadingen sehr gut angebunden. Der Bahnhof bietet tagsüber mindestens einen Halbstundentakt nach Singen und in die Schweiz, mit schnellen Anschlüssen Richtung Konstanz und Zürich.

Mit dem Zug erreichst du Schaffhausen in rund 15 Minuten, Singen in ca. 10–15 Minuten; über die A81 bist du per Auto zügig in Richtung Stuttgart und Zürich unterwegs.

Die Umgebung bietet hohen Freizeitwert: Spazier- und Wanderwege im Hegau, Nähe zu Rhein und Bodensee sowie ein großzügiges Höhenfreibad und verschiedene Sportangebote sorgen dafür, dass du nach Feierabend oder am Wochenende schnell „in der Natur“ bist.

Damit ist die Lage besonders attraktiv für Menschen, die ruhiger wohnen möchten, ohne auf urbane Angebote und Arbeitsmöglichkeiten in den umliegenden Zentren verzichten zu müssen.

Für Familien ist besonders wichtig, dass Kinderbetreuung und Schulen gut erreichbar sind und ein intaktes Umfeld geboten wird. Gottmadingen punktet hier mit einem breiten Angebot an Kindergärten, Grundschule und weiterführenden Schulen in der Umgebung sowie mit Vereinen und Freizeitangeboten, in denen Kinder und Jugendliche schnell Anschluss finden.

Durch die Nähe zu Schaffhausen, Singen und Konstanz entstehen zudem vielfältige Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten, die ohne langen Pendelweg erreichbar sind – ein Vorteil für Jugendliche nach der Schule und für Eltern, die grenzüberschreitend arbeiten.

Auch für Paare und Berufspendler ist die Lage ideal: Wer in der Schweiz, in Schaffhausen, am Hochrhein oder in Singen/Konstanz arbeitet, profitiert von der Kombination aus guter Erreichbarkeit der Arbeitsorte und einem entspannten, wohnlichen Umfeld zuhause.

Die Wohnungslage innerhalb von Gottmadingen bietet kurze Wege zu Einkauf, Bahnhof und täglichen Erledigungen – ein Wohnstandort, an dem man den Alltag effizient organisieren und gleichzeitig Lebensqualität, Natur und Freizeitangebot genießen kann.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad gestaltet

Exposé - Galerie



Dachgeschoss gestaltet



Dachgeschoss gestaltet

Exposé - Galerie



Terrasse gestaltet



Wohnzimmer möbliert

Exposé - Galerie



Schlafzimmer unten möbliert



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie

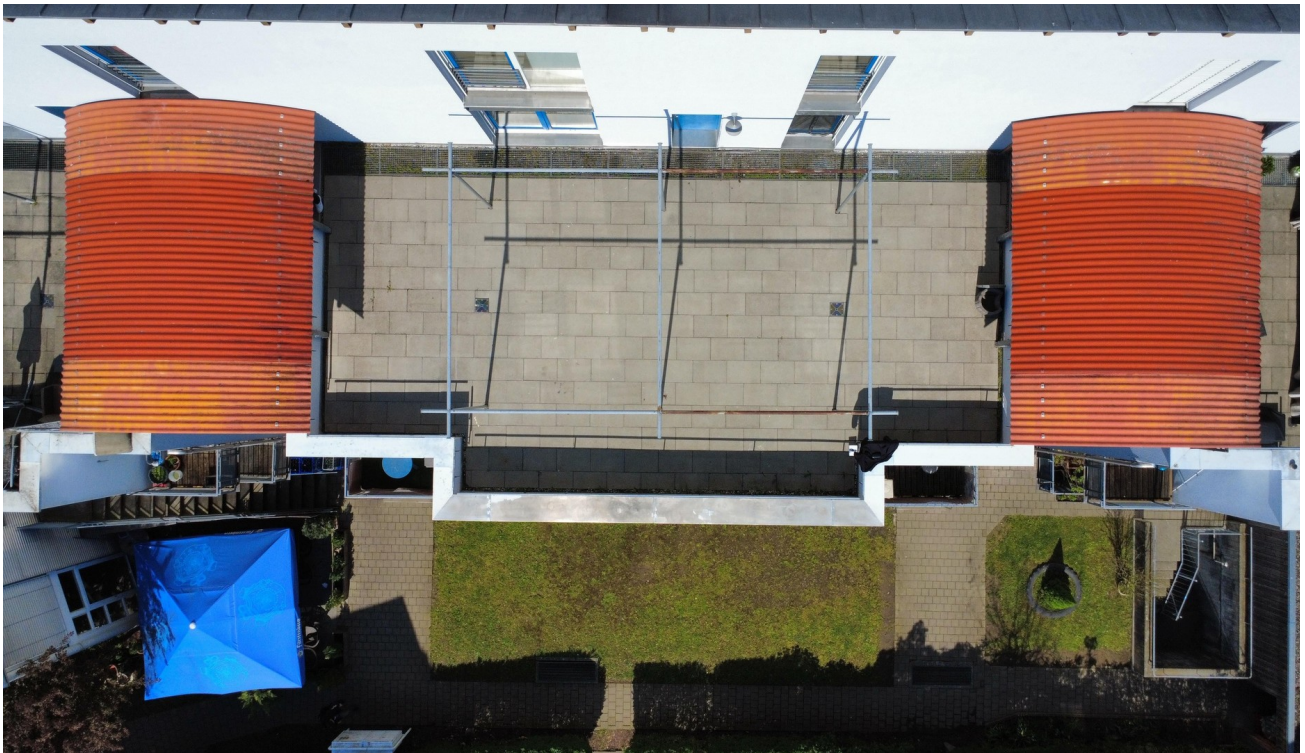


Terrasse

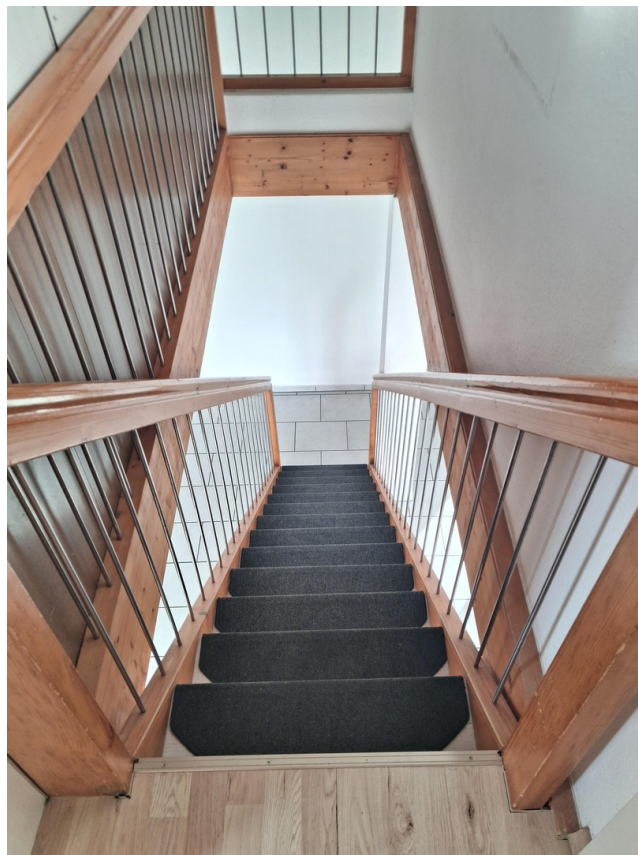


Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse Vogelperspektive



Innentreppe

Exposé - Galerie



Ess- und Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Arbeits-/Schlafzimmer



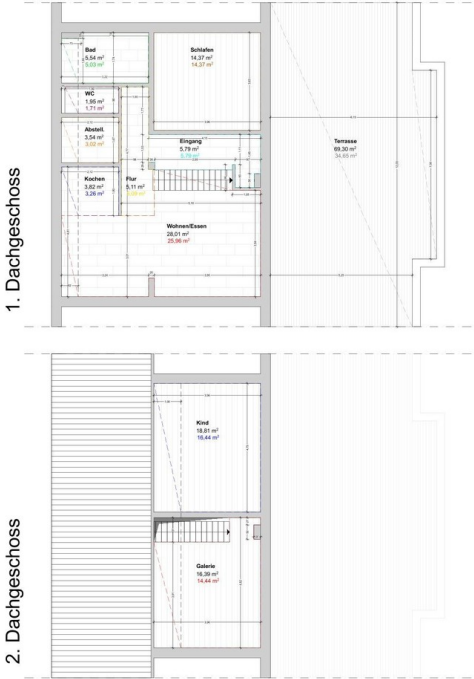
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



FLÄCHENBERECHNUNG	
Projekt	Eigentumswohnung Nr. 24 Hauptstr. 35/2 D - 78244 Gottmadingen
Bauherr	Herr Jan Kux Unterdorfstr. 22 CH - 8566 Wigoltingen

Erdgeschoss	
Maßstab	1:100
Datum	22.11.2019
VORABZUG	
pb architekten	
Semih Pervane M.A. Föhrenweg 3 78315 Radolfzell T 0049 152 299 129 61 pervane@pbarchitekten.de	