

# EXPOSÉ

4 Zi. Whg. im 1. OG in unmittelbarer Seenähe mit Balkon, Terrasse und Gartenanteil und Garage



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 78343 Gaienhofen  
Baujahr: 1972  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 112 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 400,- €  
Terrasse: ja  
Garage: ja  
Anzahl Stellplätze: 1

**Kaufpreis**  
**€ 384.000,-**

## ReWa Immobilien GmbH

Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee ° Tel.: 07732 8927010  
Fax: 07732 8927019 ° bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

- > Etagenwohnung
- > Gaienhofen
- > 5 Zimmer

- > 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1382



## Objekteckdaten:

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Objektart                  | Etagenwohnung                               |
| Adresse                    | 78343 Gaienhofen                            |
| Baujahr                    | 1972  |
| Zimmerzahl                 | 5   |
| Wohnfläche (ca.)           | 112 m <sup>2</sup>                          |
| Kaufpreis                  | 384.000,- €                                 |
| Hausgeld (ca.)             | 400,- €                                     |
| Terrasse                   | ja  |
| Garage                     | ja  |
| Anzahl Stellplätze         | 1   |
| Garage                     | Kauf 15.000,- € / Anzahl 1                  |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis                           |
| Wesentlicher Energieträger | Öl  |
| Energieverbrauchskennwert  | 126 kWh / (m <sup>2</sup> *a)               |
| Energieausweis gültig bis  | 2035-11-05                                  |
| Energieausweis Jahrgang    | ab dem 1.5.2014                             |
| Energieausweis Werteklasse | D   |
| Energieausweis Baujahr     | 2016  |
| Energieausweis Gebäudeart  | Wohngebäude                                 |
| Schlafzimmer               | 2   |
| Küche                      | Einbauküche                                 |
| Zustand                    | gepflegt                                    |
| Provision für Käufer       | 3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MwSt) |

## Objektbeschreibung:

In ruhiger und attraktiver Lage von Gaienhofen präsentiert sich diese gepflegte Etagenwohnung als ideales Zuhause für Paare und Familien, die großzügiges Wohnen in Seenähe schätzen. Das im Jahr 1972 errichtete Gebäude überzeugt durch seinen soliden Bestand und ein ordentliches Gesamtbild.

Auf rund 112 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt 5 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten - ob als Wohn- und Essbereich, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Der Grundriss ermöglicht eine angenehme Trennung von Wohnen und Rückzug und schafft zugleich ein komfortables Raumgefühl mit ausreichend Platz für den Alltag.

Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet damit

eine praktische Grundlage für den sofortigen Einzug. Ein Südbalkon sowie eine Terrasse erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität - ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Diese Immobilie vereint eine gepflegte Substanz mit einer gefragten Lage in Gaienhofen und bietet beste Voraussetzungen für ein dauerhaft werthaltiges Zuhause oder eine solide Kapitalanlage.

## Ausstattung:

Zur Ausstattung gehören eine Einbauküche, eine großzügige Terrasse sowie ein Südbalkon mit angenehmem Außenbereich. Zusätzlich stehen eine Garage sowie ein eigener Gartenanteil zur Verfügung und bieten zusätzlichen Komfort und Lebensqualität.

Wohnung: 384.000,-  
Garage: 15.000,-  
Gesamt: 399.000,-

Rücklagen stand 2024: ca. 6.000,-

Hausgeld: ca. 400EUR

Aufteilung: 241,33 EUR Hausgeld +158,67 Rücklagen = Hausgeld gesamt: 400EUR

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in Gaienhofen auf der Halbinsel Höri am Bodensee und bietet damit eine besonders attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnstruktur, viel Grün sowie der unmittelbaren Nähe zum See, wodurch sich ein hoher Freizeit- und Erholungswert ergibt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie weitere Dienstleistungen sind in der näheren Umgebung erreichbar. Ebenso stehen Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr zur Verfügung; darüber hinaus ermöglichen die umliegenden Straßenverbindungen eine komfortable Erreichbarkeit der Nachbarorte sowie der größeren Zentren der Bodenseeregion.

Die Lage ist ideal für alle, die ein gepflegtes Wohnumfeld in Seenähe schätzen und zugleich von einer alltagstauglichen Infrastruktur profitieren möchten. Spazier- und Radwege sowie vielseitige Freizeitmöglichkeiten am und rund um den Bodensee runden das Standortprofil ab.

## Sonstiges:

Im ALLEINAUFTRAG der ReWa Immobilien GmbH !

Die ReWa Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD (Immobilien Verband Deutschland) und Ihr IVD-Markt-Experte in Radolfzell, Konstanz, Singen, Überlingen, Stockach und Umgebung. Alle Informationen beruhen auf

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gaienhofen
- > 5 Zimmer

- > 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1382



Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit werden keine Gewähr und Haftung übernommen. Bitte nennen Sie uns bei Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Adresse und Telefonnummer, da wir vom Eigentümer beauftragt sind, keine Informationen anonym zu versenden.

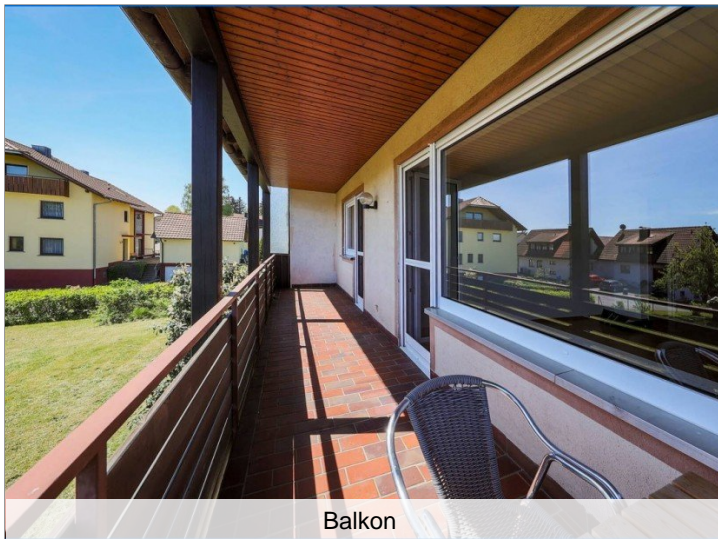
## Objektbilder:



Ansicht Haus



Balkon



Balkon



Ansicht Haus

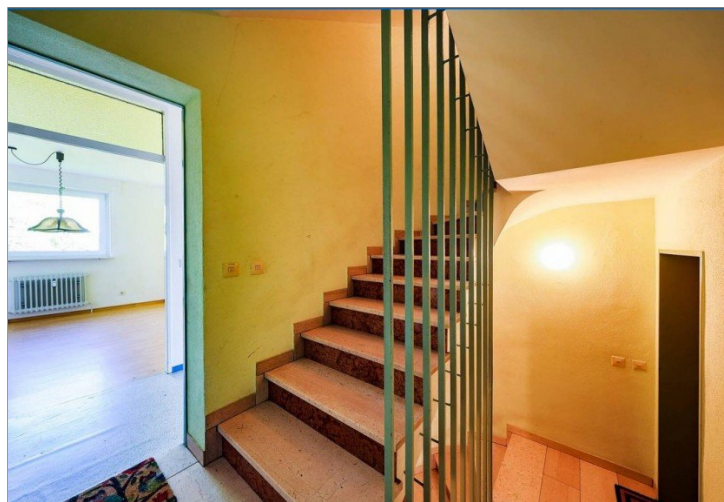


Küche

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gartenhofen
- > 5 Zimmer

- > 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1382



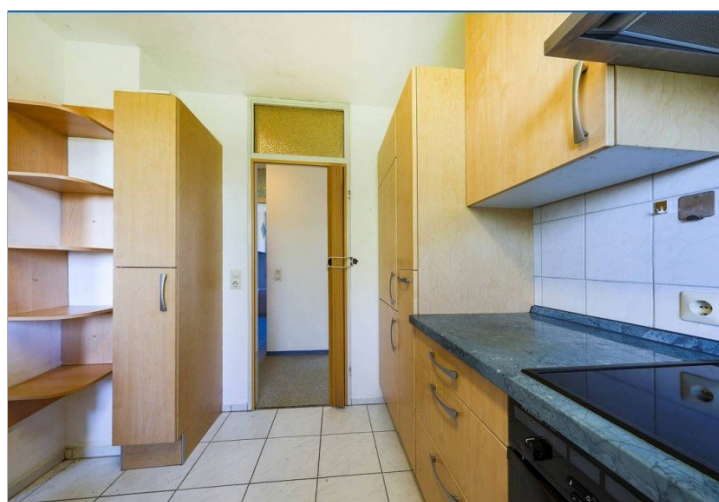
Treppenhaus



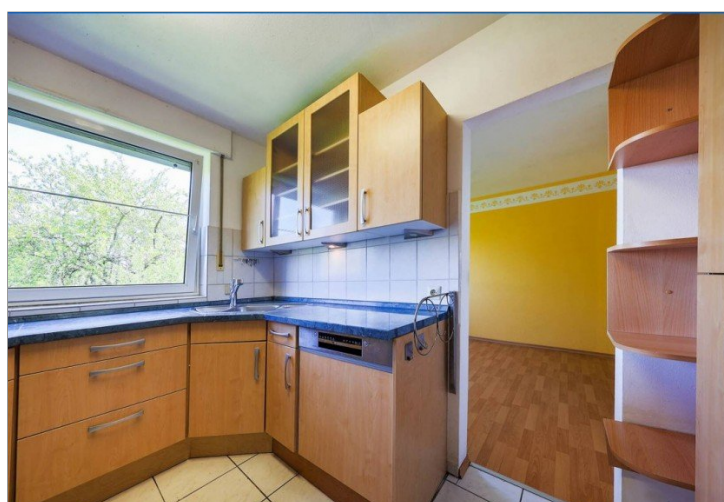
Küche



Flur



Küche



Küche



Esszimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gaienhofen
- > 5 Zimmer

- > 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1382



Esszimmer



Kinderzimmer 1



Balkon



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer 1



WC Kinderzimmer 2

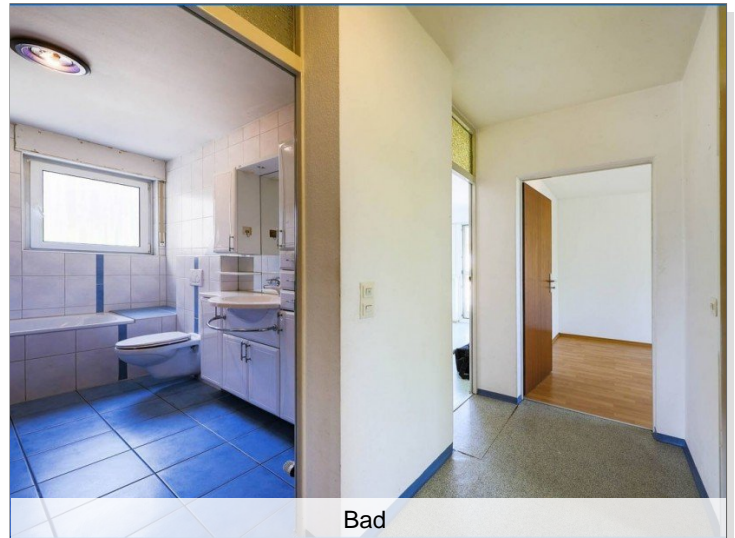
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gaienhofen
- > 5 Zimmer

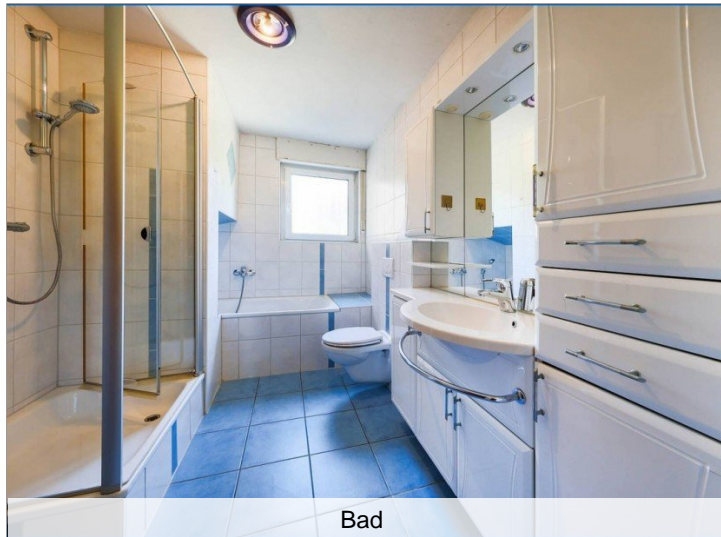
- > 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1382



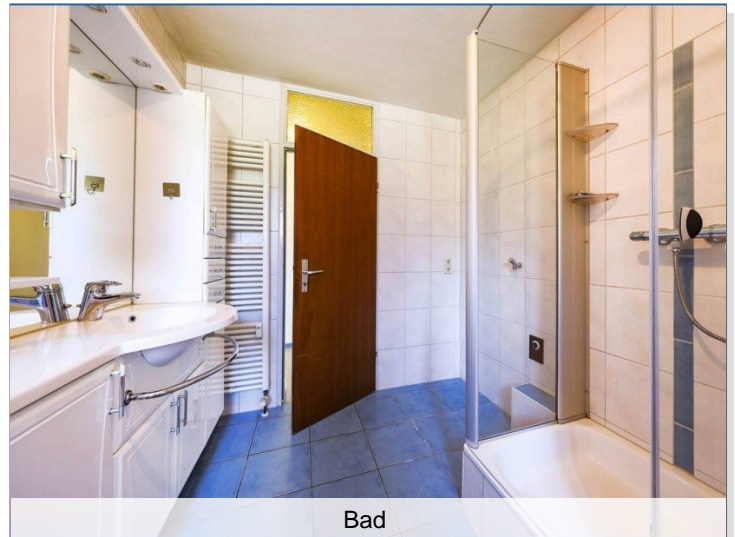
WC Kinderzimmer 2



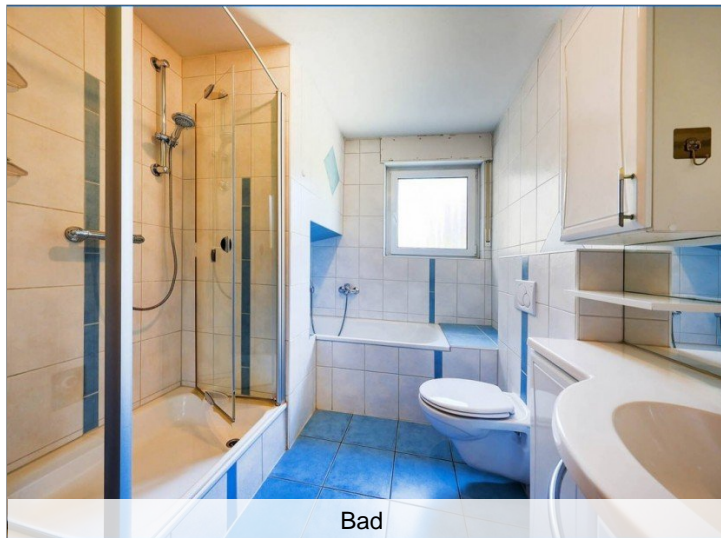
Bad



Bad



Bad



Bad



Kinderzimmer 1

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gaienhofen
- > 5 Zimmer

- > 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1382



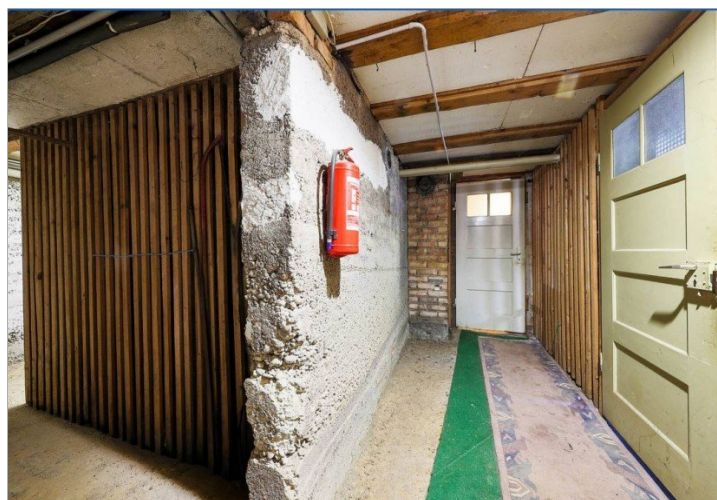
Wohnzimmer



Ansicht Garten/Terrasse



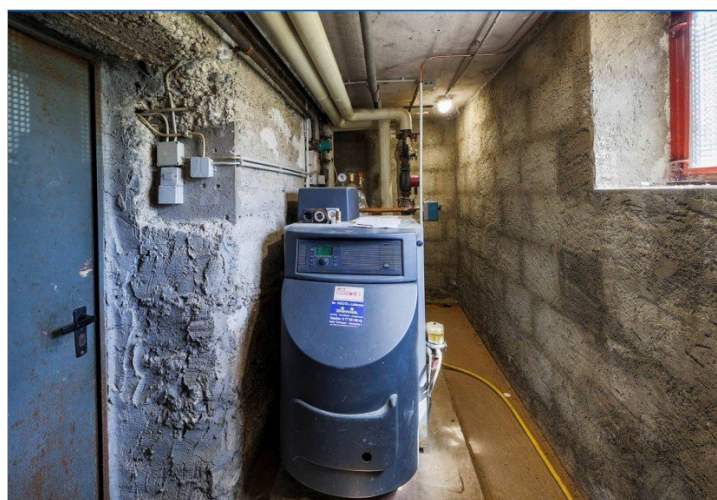
Terrasse



Keller



Terrasse

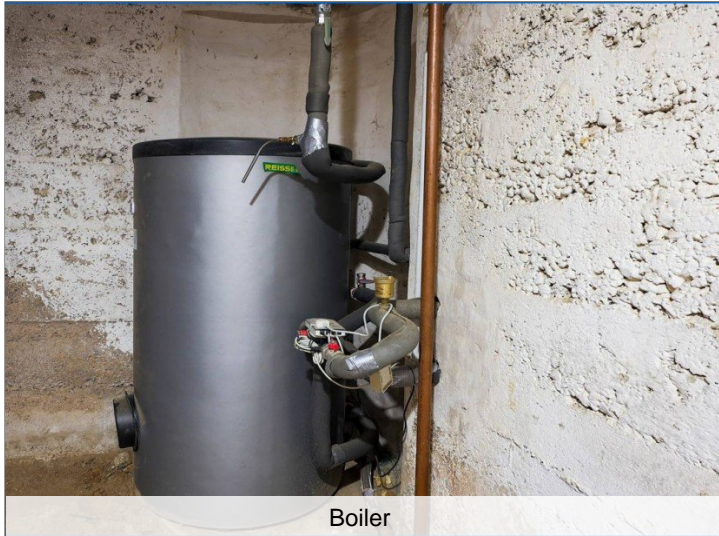


Heizraum

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gaienhofen
- > 5 Zimmer

- > 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1382



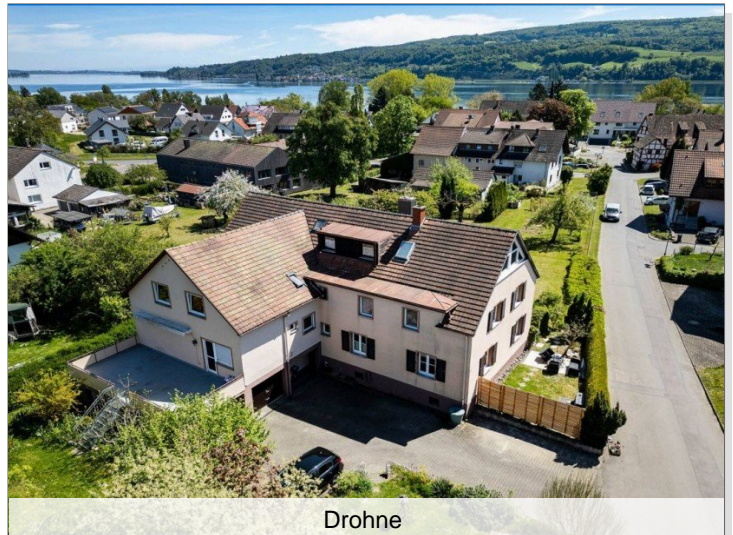
Boiler



Drohne



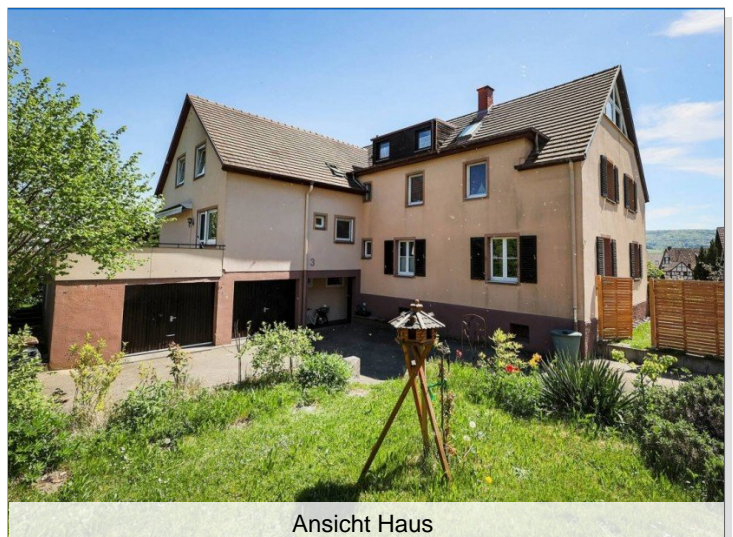
Fahrradabstellraum



Drohne



Hauseingang

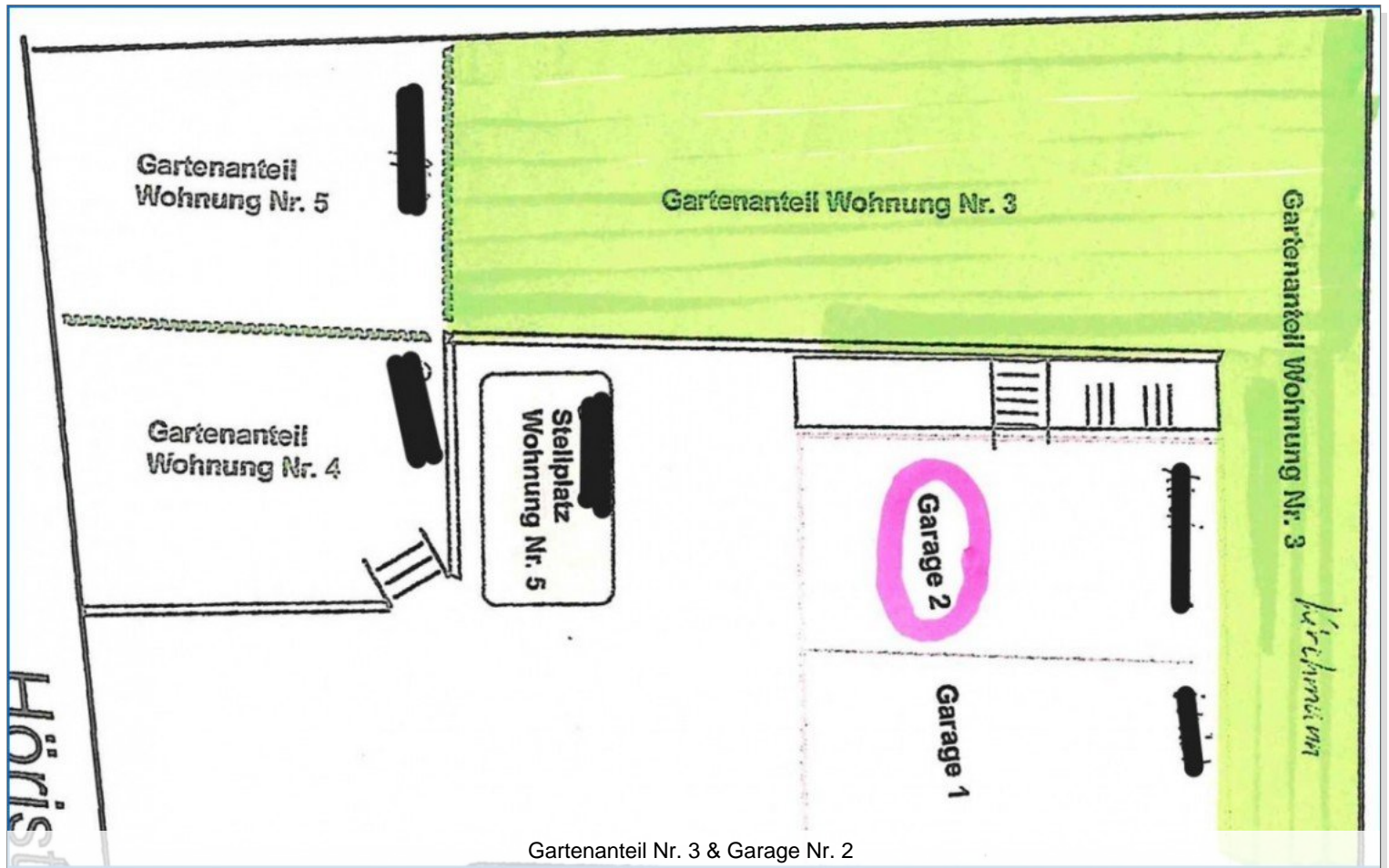


Ansicht Haus

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gaienhofen
- > 5 Zimmer

- > 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1382



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gartenhofen
- > 5 Zimmer

- > 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1382



Grundriss Erdgeschoss



- > Etagenwohnung
- > Gaienhofen
- > 5 Zimmer

- > 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1382



## AGB:

Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen der Verkäuferseite. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt zu beschaffen.

Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Ist ein von uns angebotenes Objekt dem Interessenten bereits bekannt, so bitten wir um Mitteilung in schriftlicher Form binnen 5 Tagen.

Unsere Provisionsforderung entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Darauf gründet sich die zusätzliche Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn

- der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen,
- der angestrebte wirtschaftliche Erfolg in anderer Rechtsform (Erbbaurecht statt Kauf) realisiert wird,
- durch einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird,
- in zeitlichem und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen,
- ein Dritter unser Angebot aufgrund unerlaubter Weitergabe ausnutzt.

Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingung erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Fehlverhaltens unseres Auftraggebers rückgängig gemacht wird.

Haftungsmaßstab: die Firma ReWa - GmbH haftet bei eigenen Vertragsverletzungen wie bei solchen von Vertretern oder Erfüllungshilfen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit bleibt ausgeschlossen. Erfüllungsort und bei Aufträgen von Kaufleuten auch Gerichtsstand ist Radolfzell am Bodensee.

Die Geschäftsbeziehung zwischen der ReWa - GmbH und dem Kunden untersteht deutschem Recht.

Sollten einzelne Klauseln dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen oder sonstige Vertragsbestimmungen unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Bei Pacht- und Mietvertragsabschluß wird eine Vermittlungsprovision von 2,38 Nettokaltmieten inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig und ist an die ReWa Immobilien GmbH zu zahlen.

Bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages, sofern bei den Angeboten nicht ausdrücklich ein anderer Provisionsatz angegeben ist, entsteht ein Provisionsanspruch von 3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis.

Die Eigentümer wünschen keine direkte Kontaktaufnahme. Bitte fragen Sie nur bei uns für Besichtigungstermine nach. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.