

Außergewöhnliche 4,5 Zi.- Dachgeschosswohnung mit herrlicher Seesicht, 4 Terrassen und Garage!



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 78343 Gaienhofen-Gundholzen
Baujahr: 1975
Zimmerzahl: 4,5
Wohnfläche (ca.): 106,87 m²
Hausgeld (ca.): 495,- €
Anzahl Etagen: 3
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 399.000,-

> Dachgeschosswohnung
> Gaienhofen-Gundholzen
> 4,5 Zimmer

> 106,87 m² Wohnfläche
> Objektnummer: E-1423



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	78343 Gaienhofen-Gundholzen
Baujahr	1975
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	106,87 m²
Kaufpreis	399.000,- €
Hausgeld (ca.)	495,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Garage	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	111 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-09-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2005
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Fahrradraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MWSt)

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrer zukünftigen, behaglichen Dachgeschoss-Wohnung mit herrlicher Seesicht!

Diese bezugsfreie und optimal geschnittene 4,5 Zi.-DG-Wohnung liegt im Herzen der Höri, in Gundholzen nah zum See und befindet sich in einem

gepflegten Mehrfamilienhaus (nur vom Eigentümer bewohnt, insgesamt 11 Einheiten) und bietet Ihnen ein harmonisches Wohngefühl in einer attraktiven Lage am Bodensee! Umgeben von viel Grün, ist das Haus eingebettet in die herrliche Natur!

Die insgesamt ca. 107 Quadratmeter große Wohnung empfängt Sie mit einer durchdachten Raumaufteilung. Durch die breite Grundfläche haben Sie gefühlt viel mehr Wohnraum als die o.g. Wohnfläche.

Vier schöne Dachterrassen bieten eine angenehme Wohnatmosphäre am See. Von den Südterrassen aus haben Sie eine wunderschöne Panoramaseesicht und genügend Platz für Erholung und Entspannung.

Der helle und einladende Wohnbereich ist der Mittelpunkt des Zuhauses und bietet ausreichend Platz für Ihr persönliches Wohnkonzept mit direkter Zugang zu gemütliche Dachterrassen.

Der helle Laminatboden verleiht der Wohnung eine reine Note und bildet einen stilvollen Einheit zu den hellen Wänden und Decken.

Stand der Rücklagen zur Zeit 88.967.-EUR, Hausgeld-Vorauszahlungen für 1 Person waren bisher ca. 420.-EUR, ab Juli 2026 sind 495.-EUR/Monat.

Ein Sanierungsfahrplan ist vorhanden. Vorschläge für energetische Modernisierungen (siehe ETV-Protokoll 2026) sind auf Tagesordnung.

Ausstattung:

Diese besondere Seesichtwohnung ist wie folgt ausgestattet : Im DG (2. Etage) mit einem geräumigen und hellen offenen Wohn-Essbereich und Zugang zu vier sonnige Dachterrassen, Küche mit EBK, lange und helle Flur, Gäste-WC, praktischer Abstellraum, zwei weitere Zimmer (Kind/Gast und Büro), sowie das Schlafzimmer bieten ausreichend Platz auch für die Familie oder für Ihre Gäste.

Zwei sonnige Terrassen richten sich zum See (Seesicht) und die anderen zwei nach Süden (mit Blick ins Grüne, Waldrandlage), hier können Sie viele Sonnenstunden genießen und den Tag ausklingen lassen. Die Umgebung bietet schöne Wanderwege, ein Spielplatz befindet sich am Objekt und Sie haben kurze Wege zum Bodensee.

Weitere Objektmerkmale:

- Öl-Zentralheizung Bj. 2005
- Tageslichtbad mit Wanne und WC
- Gäste-WC
- die Fenster wurden 1997 / 2001 / 2004 ausgetauscht
- Laminatboden und Fliesen (Bj. 2009)
- Einbauküche von 2009
- SAT- und DSL-Anschlüsse
- helle Deckenverkleidung
- Markise, Sonnenschirm

- > Dachgeschosswohnung
- > Gaienhofen-Gundholzen
- > 4,5 Zimmer

- > 106,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1423



- Terrassen mit praktischer Abstellräumen
- elektrisches Sektionaltor (Garage)

Die Außenwände von allen Dachterrassen sind frisch verputzt.

Im KG stehen Keller, Waschküche, Trocken- und Heizung - sowie der Fahrradabstellraum zur Verfügung. Eine geräumige Einzelgarage (ca. 16 qm) und davor ein Aussenstellplatz, runden dieses attraktive Objektangebot ab.

Kaufpreis: Wohnung 399.000.- EUR plus Garage 19.000.- EUR =
Gesamtkaufpreis 418.000.-EUR

Fazit: Eine besondere Immobilie mit herrlicher Seesicht, in kleiner und ruhiger Einheit in der beliebten Bodenseeegemeinde Gaienhofen-Gundholzen!

Lassen Sie sich von diesem attraktiven Objektangebot vor Ort überzeugen und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

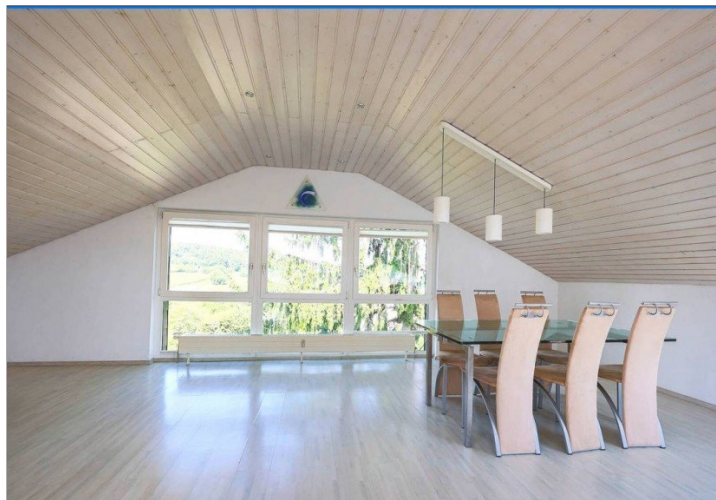
Lagebeschreibung:

Gaienhofen - die Gemeinde auf der Sonnenseite des Bodensees, in charmanter Urlaubsregion. Sie besteht aus den vier Ortsteilen Hemmenhofen, Horn, Gaienhofen und Gundholzen. 1974 vereinigte die Gemeindereform die bisher selbständigen Orte zu einer Gesamtgemeinde, die die Spitze der Halbinsel Höri bildet und auch als "Mittlere Höri" bezeichnet wird. Alle vier Teilorte liegen direkt am Seeufer und sind ausgezeichnete Erholungsorte. Die intakte und liebevoll gepflegte Landschaft lädt zum Wandern, Erholen oder einfach nur zum "Wohlfühlen" ein. Unterwegs zu Fuß, mit dem Fahrrad oder aber mit Inline-Skates bietet die Unterseelandschaft überall ein herrliches Panorama.

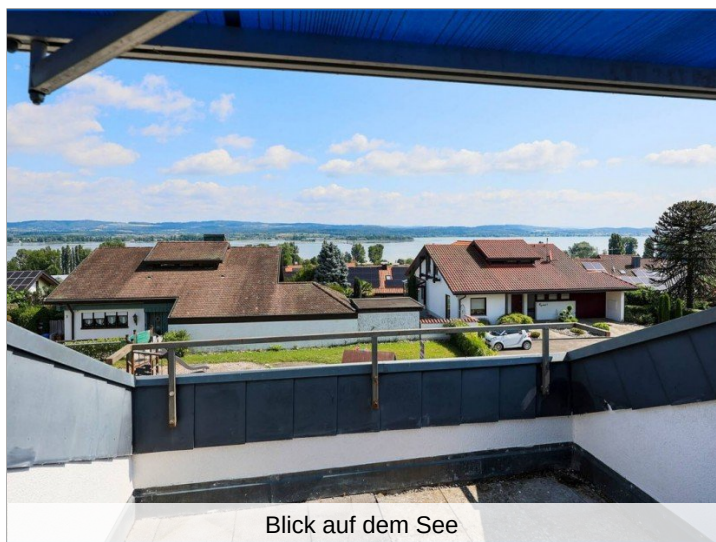
Sonstiges:

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 Angaben des Verkäufers/Vermieters. 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:



Wohnzimmer



Blick auf dem See



herrlicher Seesicht

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Gaienhofen-Gundholzen
- > 4,5 Zimmer

- > 106,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1423



Essbereich



Ausblick Richtung See



Markise



Drohnenblick



Wohnen mit Zugang zur Terrasse

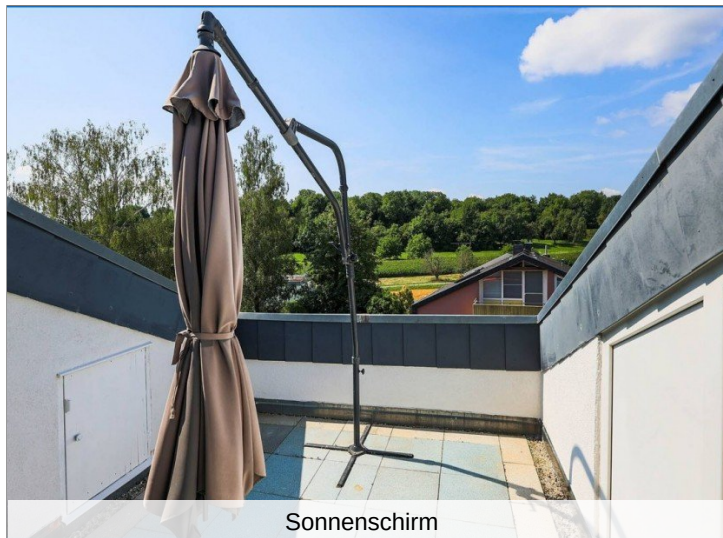


Essen

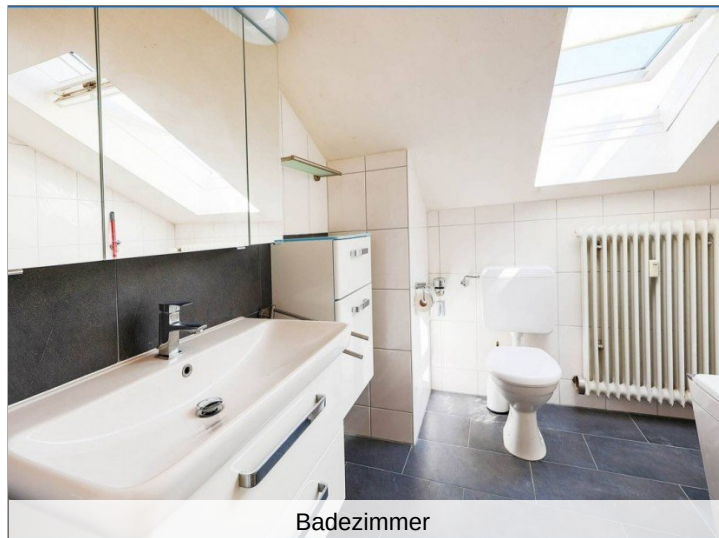
Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Gaienhofen-Gundholzen
- > 4,5 Zimmer

- > 106,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1423



Sonnenschirm



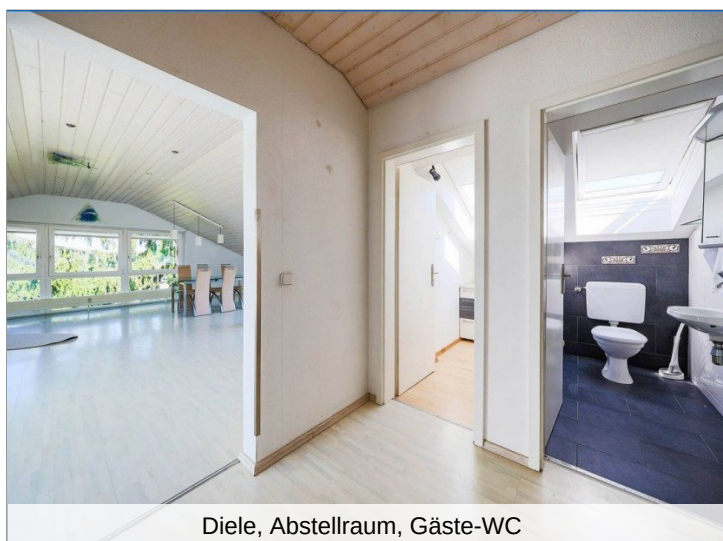
Badezimmer



Fernblick ins Grüne



Bad mit Wanne



Diele, Abstellraum, Gäste-WC



Gast

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Gaienhofen-Gundholzen
- > 4,5 Zimmer

- > 106,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1423



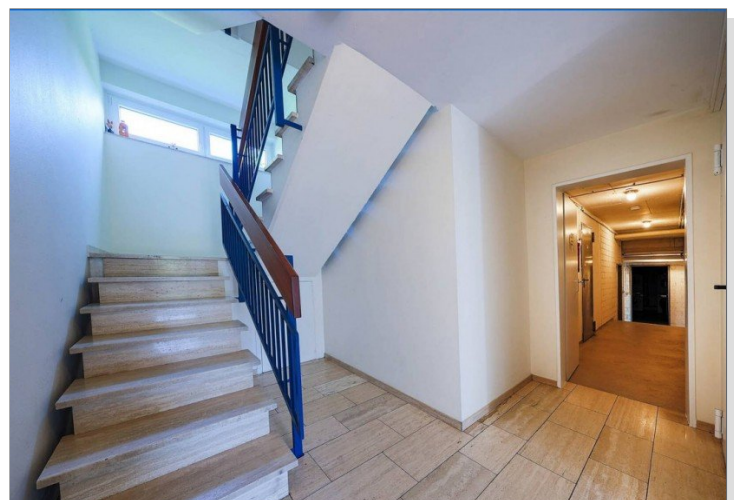
Flur



Kind



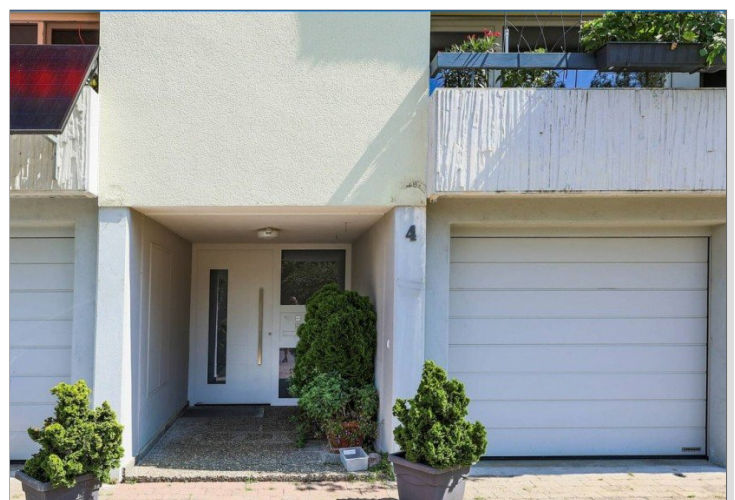
Küche mit EBK



Treppenhaus



Ankleide



Hauseingang, Garage Nr. 5

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Gaienhofen-Gundholzen
- > 4,5 Zimmer

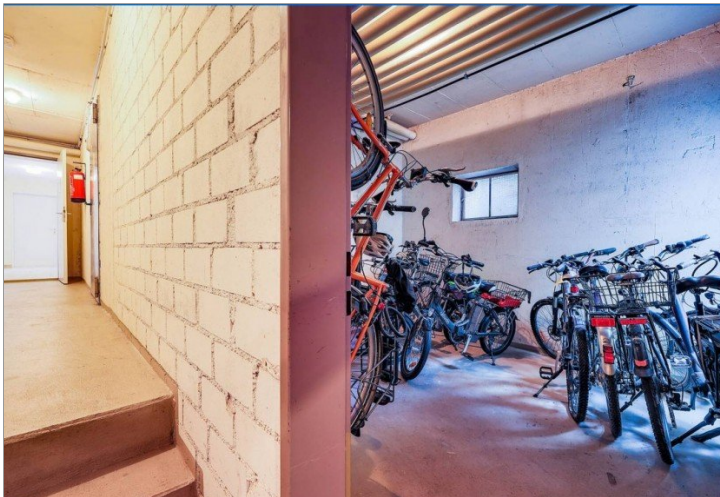
- > 106,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1423



Waschküche



Gemeinschaftsgarten



Fahrradabstellraum



von der Natur eingebettet



Hausansicht



Hausansicht

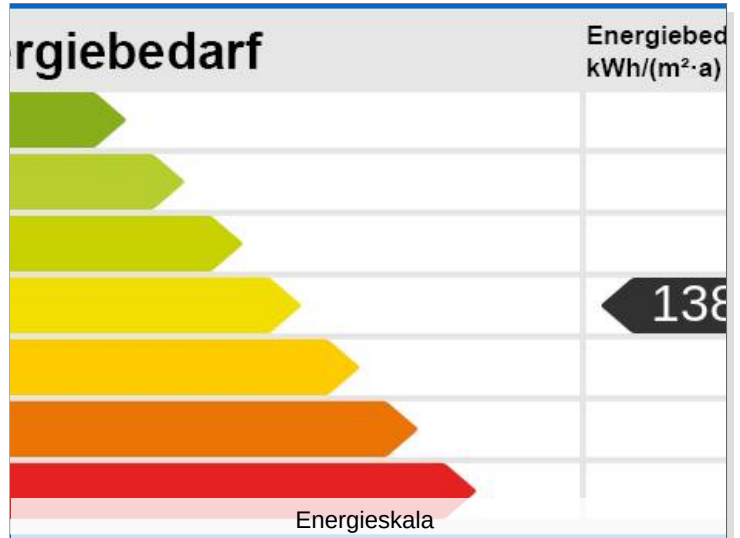
Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Gaienhofen-Gundholzen
- > 4,5 Zimmer

- > 106,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1423



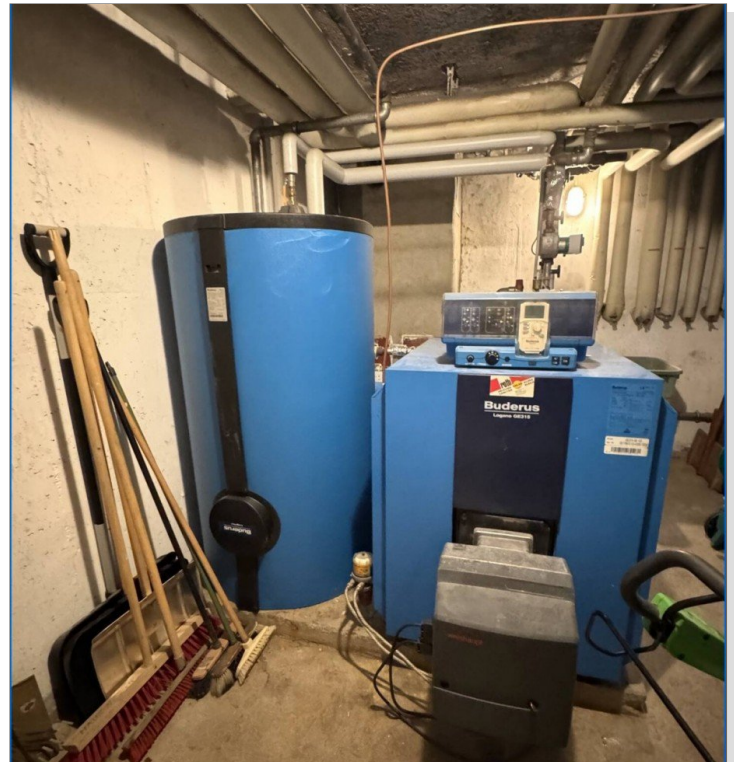
Nord-Ansicht



vier Dachterrassen



kurze Wege zum Bodensee



Öl - Zentralheizung

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Gaienhofen-Gundholzen
- > 4,5 Zimmer
- > 106,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1423



DIN Zertifikat

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Gaienhofen-Gundholzen
- > 4,5 Zimmer

- > 106,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1423



Grundrissplan

- > Dachgeschosswohnung
- > Gaienhofen-Gundholzen
- > 4,5 Zimmer

- > 106,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1423



Wohn- und Nutzflächenberechnung

Objekt: E-835

Ort:

78343 Gaienhofen

Wohnfläche Dachgeschoß

Diele	6,120 m +	1,710 m	7,83 m²
Flur	2,380 m *	1,320 m	3,16 m²
WC	0,980 m +	0,630 m	1,61 m²
Essen	3,520 m *	2,890 m	10,17 m²
Wohnen	16,440 m +	6,640 m	23,08 m²
Terrasse (Süd)			3,94 m²
Terrasse (Nord)			4,58 m²
Kochen	3,710 m +	1,910 m	5,62 m²
Gast	4,100 m +	3,040 m	7,14 m²
Bad + WC	3,410 m +	1,310 m	4,72 m²
Terrasse (Süd-Ost)	2,510 m *	3,520 m	3,73 m²
Ankleide	2,510 m *	3,520 m	8,84 m²
Terrasse (Nord-Ost)			3,94 m²
Schlafen	8,000 m +	2,920 m	10,92 m²
Kind	7,980 m +	2,920 m	10,90 m²

gesamt DG: 110,18 m²

Wohnfläche gesamt:

110,18 m²

Abzug 3% Putz

3,31 m²

Wohnfläche gesamt: 106,87 m²

Wohnfläche

- > Dachgeschosswohnung
- > 106,87 m² Wohnfläche
- > Gaienhofen-Gundholzen
- > Objektnummer: E-1423
- > 4,5 Zimmer

Firmendaten:

Telefon: 00491741875412
Mobil: 00491741875412
E-Mail: anfragen@rewa-immobilien.org

Zuständige Aufsichtsbehörde:
Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das
Landratsamt Konstanz Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz

Ihre Notizen:

> Dachgeschosswohnung
> Gaienhofen-Gundholzen
> 4,5 Zimmer

> 106,87 m² Wohnfläche
> Objektnummer: E-1423



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 Provisionssatz 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.