Gaienhofen / Gundholzen

# Komfort , Stil und Lebensqualität

*Objektnummer: 26168022*



KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 $m^2$ • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26168022 - 78343 Gaienhofen / Gundholzen


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26168022 - 78343 Gaienhofen / Gundholzen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26168022 |
| Wohnfläche | ca. 180 m² |
| Zimmer | 4.5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2022 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.290.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 26168022 - 78343 Gaienhofen / Gundholzen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 10.03.2035 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 16.54 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2022 |

Objektnummer: 26168022 - 78343 Gaienhofen / Gundholzen

# Die Immobilie

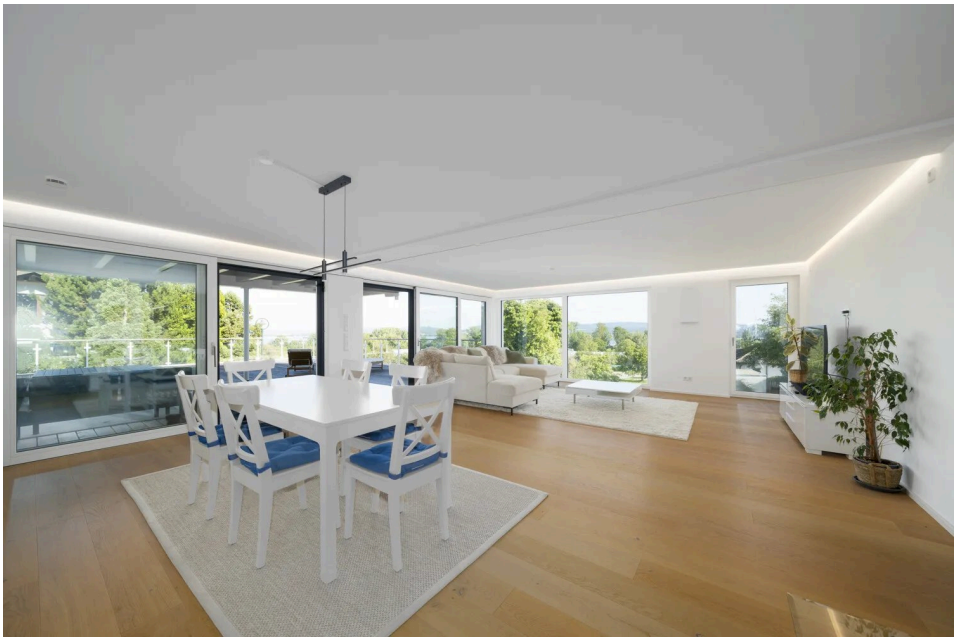




Objektnummer: 26168022 - 78343 Gaienhofen / Gundholzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26168022 - 78343 Gaienhofen / Gundholzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26168022 - 78343 Gaienhofen / Gundholzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26168022 - 78343 Gaienhofen / Gundholzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26168022 - 78343 Gaienhofen / Gundholzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26168022 - 78343 Gaienhofen / Gundholzen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26168022 - 78343 Gaienhofen / Gundholzen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26168022 - 78343 Gaienhofen / Gundholzen

# Ein erster Eindruck

Schon beim Eintreten empfängt die Erdgeschosswohnung mit einer wohltuenden Klarheit. Der großzügige Wohnbereich verschmilzt mit dem Tageslicht, das durch große Fensterflächen auf die ca. 180 m² Wohnfläche fällt. Der Raum entfaltet sich mit einer natürlichen Selbstverständlichkeit, öffnet sich zur Terrasse und schafft eine Verbindung nach draußen, die jeden Tag einlädt, den Blick ins Grüne schweifen zu lassen. Die Raumhöhen und das harmonische Miteinander von Materialien und Farben geben dem Interieur eine ruhige Präsenz, ohne sich aufzudrängen.

Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit unterschiedlichem Charakter. Morgens spielt das Licht auf den Wänden und weckt die Räume sanft. Die beiden Badezimmer fügen sich unaufgeregt in das Gesamtbild ein, präsentieren wertige Armaturen und schaffen Raum für persönliche Rituale. Alles wirkt wie aus einem Guss: klare Linien, durchdachte Details, eine Ausstattung, die ihrem gehobenen Anspruch dezent gerecht wird.

Die offene Wohnküche bildet das Herzstück des Alltags, ein Platz für Gespräche, gemeinsames Kochen und genussvolle Momente. Hier setzt sich das stimmige Konzept des Hauses fort. Die Anschlüsse und Flächen sind so angelegt, dass Funktion und Ästhetik Hand in Hand gehen. Zwei Terrassen erweitern das Leben nach draußen, morgens ein Kaffee auf der einen, abends ein Glas Wein auf der anderen. Die frische Luft, das Grün ringsum und der weite Blick lassen den Alltag in den Hintergrund treten.

Modernes Wohnen zeigt sich hier nicht in lauten Gesten, sondern in den leisen, aber spürbaren Qualitäten: Die Wärmepumpe sorgt für angenehmes Klima und Effizienz, solide Baukunst aus dem Jahr 2023 verbindet sich mit zeitgemäßem Komfort. Der Zuschnitt der Räume wirkt entschlossen, aber nie streng. Wege sind kurz, Übergänge fließend, und überall bleibt Platz für individuelle Akzente.

Wer hier wohnt, spürt die besondere Atmosphäre vom ersten Moment an. Das Haus ist fertig gestellt, die Räume erwarten neue Geschichten. Man spürt: Hier lässt sich ankommen, hier ist der Alltag ein wenig leichter, die Stunden ein wenig heller.

Objektnummer: 26168022 - 78343 Gaienhofen / Gundholzen

# Ausstattung und Details

Barrierefreies Wohnen + inkl. Aufzug aus Garage zur Wohnung
Seeblick und Grüne Oase für Ruhe und Erholung
Stilvolle Schreiner-Einbauküche mit hochwertigen Geräten
Garagenparkplatz mit E-Ladestation + zusätzlicher Stellplatz
Großzügige Raumaufteilung & hochwertiges Interieur
XXL Terrasse

Objektnummer: 26168022 - 78343 Gaienhofen / Gundholzen

# Alles zum Standort

Gaienhofen präsentiert sich als außergewöhnlich ruhiger und zugleich repräsentativer Standort am Bodensee, geprägt von hoher Wohnqualität, gewachsener Exklusivität und einem Umfeld, das durch seine Seenähe und die begrenzte Verfügbarkeit von Flächen nachhaltig an Attraktivität gewinnt. Die Gemeinde verbindet ein stilvolles, naturnahes Lebensgefühl mit einer soliden Grundversorgung und einer Lage, die besonders für anspruchsvolle Käufer von bleibendem Wert ist. Für eine luxuriös orientierte Lebensweise entsteht hier ein Ambiente, das Privatsphäre, Gelassenheit und die besondere Aura des Sees auf elegante Weise vereint.

Der Ortsteil Gundholzen unterstreicht diesen Charakter mit einer angenehm zurückhaltenden, fast diskreten Wohnatmosphäre. Hier dominiert ein feines Maß an Ruhe, das den Blick auf das Wesentliche lenkt: auf die Nähe zum Wasser, auf ein gepflegtes Umfeld und auf ein Lebensgefühl, das sich bewusst vom Gewöhnlichen abhebt. Gerade diese stille Noblesse macht den Standort für Käufer mit Sinn für Qualität und Beständigkeit besonders reizvoll.

Im Alltag überzeugt die Lage zudem mit einer stimmigen Auswahl an Annehmlichkeiten in gut erreichbarer Nähe. Für Familien und anspruchsvolle Bewohner sind Kindergärten wie der Kindergarten Horn in rund 10 Gehminuten sowie die Kita Seestern in etwa 12 Gehminuten bequem erreichbar; die Hermann-Hesse-Schule liegt je nach Standort in rund 13 bis 23 Gehminuten und bietet damit eine verlässliche Bildungsumgebung. Auch das Schloss Gaienhofen mit der Evangelischen Schule am Bodensee ist in etwa 33 Gehminuten erreichbar und ergänzt das hochwertige Bildungsangebot auf besondere Weise. Für entspannte Genussmomente sorgen das Hotel-Gasthaus Hirschen in rund 12 Gehminuten sowie das Hotel Seehörnle in etwa 18 Gehminuten, während Cafés und Bars im weiteren Umfeld eine stilvolle Auswahl für den Ausklang des Tages bieten. Einkaufsmöglichkeiten wie der Böhler Hörimarkt sind in etwa 25 Gehminuten erreichbar, ergänzt durch weitere Versorgungsangebote im nahen Umfeld. Für Gesundheit und Wohlbefinden stehen die See Apotheke in rund 31 Gehminuten sowie weitere medizinische Einrichtungen in Radolfzell zur Verfügung. Die Anbindung ist ebenfalls angenehm: Die Bushaltestelle Gundholzen Altes Rathaus liegt nur etwa 3 Gehminuten entfernt, Gundholzen Im Möösle/L192 in rund 9 Gehminuten und Horn Hirschen in etwa 11 Gehminuten; der Bahnhof Radolfzell ist in rund 49 Gehminuten erreichbar.

Damit bietet Gaienhofen, insbesondere für eine luxuriös orientierte Käuferschaft, ein selten stimmiges Zusammenspiel aus Seelage, Ruhe, diskreter Eleganz und einer Infrastruktur, die den Alltag angenehm und hochwertig begleitet.

Objektnummer: 26168022 - 78343 Gaienhofen / Gundholzen

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26168022 - 78343 Gaienhofen / Gundholzen

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Römke

Freiheitstraße 51, 78224 Singen
Tel.: +49 7731 - 96 904 10
E-Mail: singen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com