Gaienhofen / Hemmenhofen

Großzügige Doppelhaushälfte mit Balkon, Seeblick und vier Schlafzimmern

Objektnummer: 26168027



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 321 m²

Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

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

Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26168027
Wohnfläche	ca. 181 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	750.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 27 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.11.2027
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	66.65 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

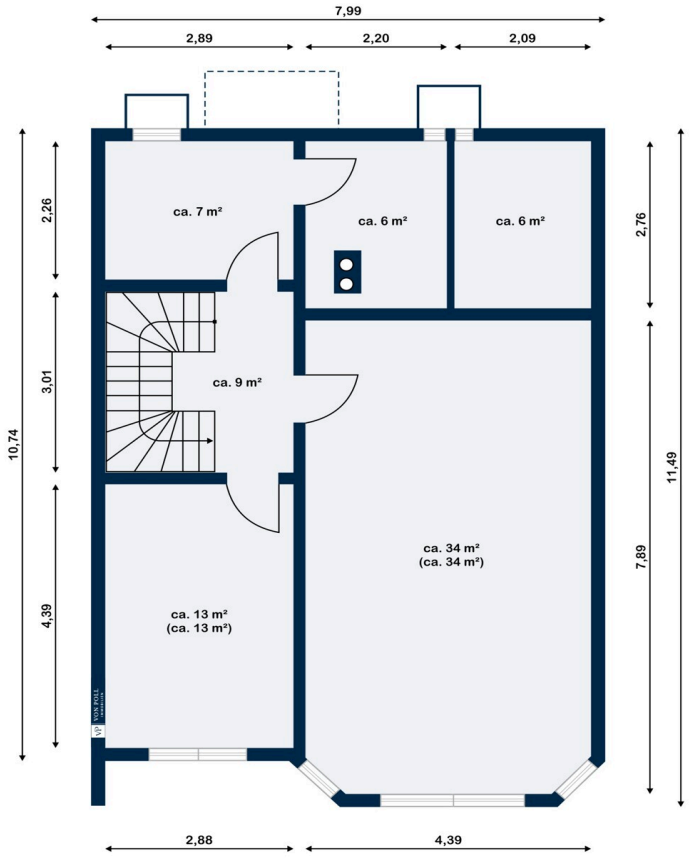
Die Immobilie

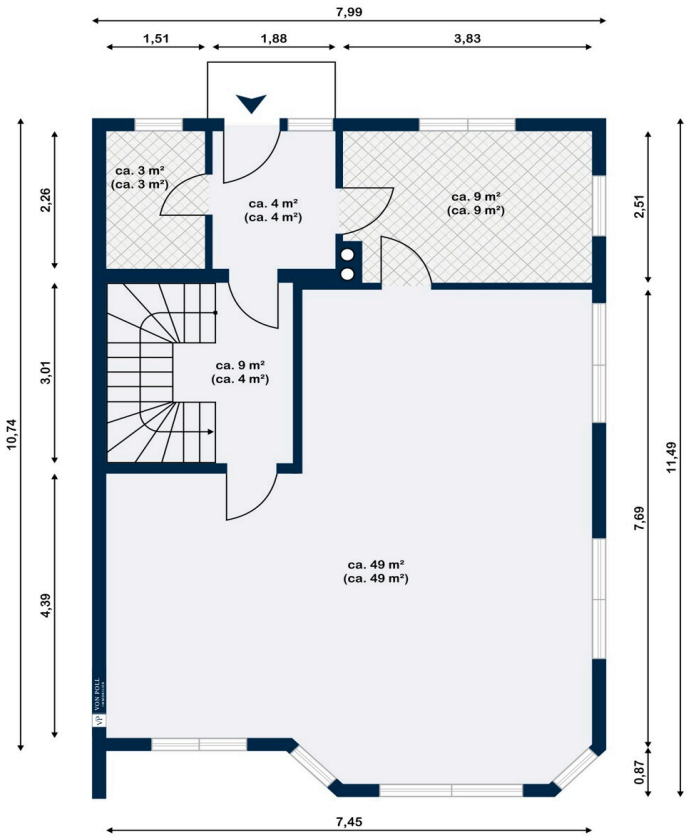


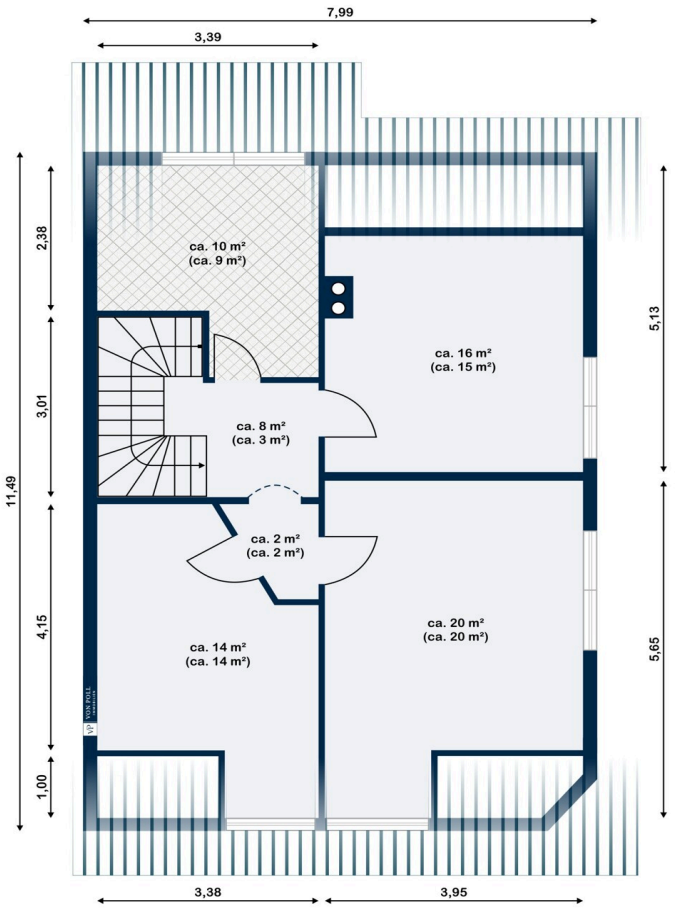


Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

Grundrisse




7,99
1,51
1,88
3,83
ca. 3 m²
(ca. 3 m²)
ca. 4 m²
(ca. 4 m²)
ca. 9 m²
(ca. 9 m²)
ca. 9 m²
(ca. 4 m²)
ca. 49 m²
(ca. 49 m²)
2,26
3,01
4,39
10,74
2,51
7,69
0,87
11,49
7,45



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1999 bietet auf ca. 181 m² Wohnfläche und einem 321 m² großen Grundstück ein großzügiges und komfortables Raumangebot. Verteilt auf 6,5 Zimmer sorgt eine durchdachte Grundrissgestaltung für ein angenehmes Wohnen auf mehreren Ebenen.
Wohn- und Kochbereich

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein lichtdurchfluteter, weitläufiger Wohnbereich, der durch großflächige Fenster und einen modernen, gepflegten Laminatboden besticht. Die offene Raumkonzeption schafft eine einladende Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist mit hochwertigen Echtholzfronten, edlen Granit-Arbeitsplatten sowie modernen Einbaugeräten ausgestattet und erfüllt sämtliche Ansprüche des Alltags. Sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zur einladenden Terrasse.
Schlaf- und Sanitärbereich

Insgesamt vier freundliche Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder ein Homeoffice. Für optimalen Komfort im Alltag sorgen zwei zeitlose und funktionale Badezimmer. Das Hauptbadezimmer überzeugt mit hellen, großformatigen Fliesen, einem Doppelwaschtisch, praktischen Spiegel- und Einbauschränken sowie großzügigen Fenstern, die für viel Tageslicht sorgen.
Außenbereich

Zusätzliche Freiräume im Freien bieten der Balkon und die Terrasse. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick auf die grüne Umgebung und den See. Der Außenbereich ist rundum gepflegt und fügt sich harmonisch in die ruhige Nachbarschaft ein.
Ausstattung und Zustand

Beheizt wird das Haus über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung. Die gesamte Ausstattung präsentiert sich in einem soliden, langlebigen und sehr gepflegten Standard, was den kontinuierlich guten Erhaltungszustand der Immobilie unterstreicht.
Lage und Besonderheit

Die ruhige Wohnlage in Seenähe vereint hohe Wohnqualität mit einem naturverbundenen Umfeld.

Hinweis: Am Dach liegt ein Marderschaden vor, für den bereits ein Kostenvoranschlag vorliegt, welcher beim Kauf berücksichtigt wird.

Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

Alles zum Standort

Gaienhofen/Hemmenhofen zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen am Bodensee und verbindet eine exklusive Seelage mit hoher Lebensqualität, gewachsener Privatsphäre und einer spürbar knappen Angebotsstruktur. Der Standort überzeugt durch seine ruhige, wertbeständige Atmosphäre, die Nähe zum Wasser und ein Umfeld, das von stilvollem Wohnen, naturnaher Erholung und einer langfristig stabilen Nachfrage geprägt ist. Für Familien entsteht hier ein Wohnumfeld, das Beständigkeit, Sicherheit und einen klaren Fokus auf Lebensqualität harmonisch vereint.

Der Ortsteil Hemmenhofen ergänzt dieses Bild mit seinem charmanten, zurückhaltenden Charakter und einer angenehm entspannten Wohnatmosphäre. Die unmittelbare Nähe zum See, die gepflegte Umgebung und die gute Erreichbarkeit der wichtigsten Alltagsziele verleihen dem Standort eine besondere Ausstrahlung. Gerade für Familien bietet die Lage ein Umfeld, in dem sich Ruhe, Natur und ein hochwertiges Wohngefühl auf natürliche Weise verbinden.

Im Alltag zeigt sich die Lage ebenso überzeugend: Bildungseinrichtungen wie die Schloss Gaienhofen – Evangelische Schule am Bodensee sind in rund 13 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso das Ambrosius-Blarer-Gymnasium in etwa 14 Minuten. Auch die Hermann-Hesse-Schule liegt mit rund 21 Minuten Fußweg gut angebunden, während mehrere Kindergärten im weiteren Umfeld zusätzliche Familienfreundlichkeit schaffen. Für die medizinische Versorgung stehen mit der See Apotheke in etwa 15 Minuten zu Fuß sowie weiteren Apotheken, Arztpraxen und Kliniken im erweiterten Umfeld verlässliche Anlaufstellen zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten wie der Böhler Hörimarkt sind in rund 21 Minuten zu Fuß erreichbar und ergänzen den täglichen Komfort. Für Freizeit und gemeinsame Zeit im Freien bieten sich der Spielplatz in etwa 5 Minuten, die Grünanlage mit Uferzone in rund 6 Minuten sowie das Strandbad Hemmenhofen in etwa 12 Minuten an. Auch gastronomisch ist das Umfeld angenehm aufgestellt: Zur Alten Post erreichen Sie in rund 2 Minuten zu Fuß, Seensucht in etwa 4 Minuten, Ufer 22 sowie Häfele jeweils in rund 5 Minuten. Die Anbindung ist zudem durch die Bushaltestellen Hemmenhofen Fischersteig in etwa 2 Minuten, Hemmenhofen Dorfstraße in rund 3 Minuten und Hemmenhofen Otto-Dix-Weg in etwa 7 Minuten zu Fuß komfortabel gewährleistet.

Insgesamt bietet diese Lage für Familien ein hochwertiges, ruhiges und zugleich alltagsnahes Umfeld mit besonderer Nähe zum Bodensee und einem spürbar wertigen Wohnambiente.

Objektnummer: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

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: 26168027 - 78343 Gaienhofen / Hemmenhofen

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