

Gailingen am Hochrhein

Charmantes Zuhause mit Alpensicht: Energieeffizient und stilvoll wohnen

CODE DU BIEN: 23168007

RESERVIERT



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 488 m²

CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23168007
Surface habitable	ca. 148 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2018

Prix d'achat	750.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	30.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.05.2028	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

La propriété



CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

La propriété



CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

La propriété



CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

La propriété



CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

La propriété



CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

La propriété



CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

La propriété



CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

La propriété



CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

La propriété



CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

La propriété



CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

La propriété



CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

La propriété



CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

La propriété



CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese außergewöhnliche Immobilie verbindet modernen Komfort mit umweltfreundlichen Technologien und einer atemberaubenden Aussicht auf die Alpen. Das Haus entspricht dem KfW 55-Standard und bietet Ihnen somit nicht nur ein behagliches Wohnklima, sondern auch niedrige Energiekosten. Die dreifach verglasten Fenster sorgen für eine optimale Wärmeisolierung und lassen zugleich viel Tageslicht in die Räume fließen. Für gemütliche Winterabende sorgt der Pellet-Ofen, der eine natürliche und nachhaltige Wärmequelle darstellt. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse, die mit einem stilvollen Lamellendach ausgestattet ist. Hier können Sie die frische Luft und die Sonne in vollen Zügen genießen und sich zugleich vor Wetterkapriolen schützen. Auch an nachhaltige Wassernutzung wurde gedacht: Eine 5.000 Liter fassende Zisterne steht für die Gartenbewässerung bereit und hilft dabei, wertvolle Ressourcen zu schonen. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Ihre Fahrzeuge finden in der großen Garage Platz, die Ihnen zudem ausreichend Stauraum bietet. Erleben Sie ein Zuhause, das durchdachte Funktionalität und höchsten Wohnkomfort vereint – ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.

CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

Détails des commodités

-Haustechnik

Gasthermie mit extra großem Warmwasserspeicher (190Ltr)

Solarkollektoren zur Trink-und Brauchwassererwärmung

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Kfw 55

Dreichfach Verglasung

- Ausstattung

Elektrische Rolläden an allen Fenstern (inkl. Dachfenster)

Granit-Innenfensterbänke

Kaminanlage von Schiedel

Rika-Pelletofen mit Raumtemperatur-Steuerung

Integrierte, transparente Fliegengitter in allen Schlafräumen u. dem Arbeitszimmer

Einbruchhemmende Pilzkopfverriegelung an allen Fenstern im EG

Echtholz-Haustür mit Einbruchhemmenden Schließsystem

Grünbeck-Enthärtungsanlage

HomeWay-Multimediasystem

Glasfasertapete in allen Räumen

Glatthaar-Bodenplatte mit Perimeterdämmung (hochwertiger Frostschutz)

Einbauküche

- Außenanlage

Renson-Lamellendach (elektr. zu öffnen) als Terrassenüberdachung mit

Schiebeelementen

Regenwasserzisterne mit Zapfstelle (5800 l)

Frostsichere Außenzapfstelle

Einfriedung des kompletten Grundstückes mit Zaunanlage

Große Garage

CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

Tout sur l'emplacement

Willkommen in Gailingen am Hochrhein! Die idyllische Gemeinde Gailingen, eingebettet in die malerische Landschaft am Hochrhein, bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus Ruhe und natürlicher Schönheit. Mit seiner optimalen Lage nahe der Schweizer Grenze und der Nähe zum Bodensee ist Gailingen ein begehrter Wohnort, der modernen Komfort mit ländlichem Charme verbindet. Lage: Gailingen befindet sich im Landkreis Konstanz in Baden-Württemberg und bildet mit Gottmadingen und Büsingeneine Verwaltungsgemeinschaft. Die Stadt ist umgeben von grünen Wiesen, Weinbergen und dem majestätischen Fluss Hochrhein. Verkehrsanbindung: Die exzellente Verkehrsanbindung macht Gailingen besonders attraktiv. Die Autobahn A81 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, und die Schweizer Grenze liegt nur wenige Kilometer entfernt. Der Flughafen Zürich ist in etwa einer Stunde mit dem Auto zu erreichen, was Gailingen auch für internationale Reisende ideal macht. Die nahegelegenen Städte Konstanz und Schaffhausen sind bequem über die gut ausgebauten Straßen zu erreichen. Öffentlicher Nahverkehr: Gailingen verfügt über ein gut ausgebautes Netz öffentlicher Verkehrsmittel. Der nächstgelegene Bahnhof ist in Singen, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Zürich, Basel und Stuttgart bestehen. Bushaltestellen innerhalb der Gemeinde gewährleisten eine bequeme Anbindung an die umliegenden Ortschaften. Freizeitmöglichkeiten: Die Umgebung von Gailingen bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege entlang des Rheins, Wassersportaktivitäten auf dem Bodensee und kulturelle Ausflüge in die historischen Städte der Region. Gailingen am Hochrhein – der perfekte Ort, um Natur, Kultur und eine exzellente Verkehrsanbindung zu genießen. Hier lässt es sich entspannt leben!

CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 30.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Peter Römke

Freiheitstraße 51 Chanter
E-Mail: singen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com