

Gailingen am Hochrhein

# Charmantes Zuhause mit Alpensicht: Energieeffizient und stilvoll wohnen

????????? ??????????: 23168007

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 750.000 EUR • ??????????: ca. 148 m<sup>2</sup> • ??????????: 5.5 • ??????? ??: 488 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

?? ??? ??????

???????? ??????????	23168007
????????????	ca. 148 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	5.5
???????????????? ???	3
????????????	
????????????	2
????? ?????????????	2018

????? ???????	750.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??????????????	???????????????????? ??????????
????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ?????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

???????????? ?????

????????? ?????????	???????? ?????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????	????? ????? ?????	????? ????? ?????????	30.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ???	14.05.2028	????????? ????????????? ?????????	A+
???? ?????	?????		

???????? ??????????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

?? ?????????



???????? ??: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

?? ????????



???????? ??: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

?? ????????



???????? ??????????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

?? ?????????





???????? ?????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

?? ????????



???????? ??????????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

?? ?????????



???????? ??????????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

?? ?????????



???????? ??????????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

?? ?????????



???????? ??????????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

?? ?????????



???????? ??: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

?? ????????



???????? ??????????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

?? ?????????



???????? ??????????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

?? ?????????





??????? ???????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

?? ????????



??????? ???????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

??? ?????? ???????????

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 Wetterkapiolen 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.

???????? ??????????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

????????????????? ??? ??????????

-Haustechnik

Gastthermie 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

??????? ???????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

??? ??? ??? ???????????

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!

???????? ??????????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 30.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

???????? ??????????: 23168007 - 78262 Gailingen am Hochrhein

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Peter Römke

---

Freiheitstraße 51 ??????????????

E-Mail: [singen@von-poll.com](mailto:singen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)