Objektnummer CaDo-082

Exklusive Loft-Wohnung im Bäumlequartier in Lochau

Eckdaten

Kaufpreis	***Auf Anfrage***
Nebenkosten	***467,94 €***

Wohnfläche	*112,2 m²*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Gäste-WC	*2,0*
Anzahl Stellplätze	*3,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Fläche Balkon / Terrasse	*23,6*
Baujahr	*2019*
Zustand	*Gepflegt*
Heizungsart	*Fussboden*
Befeuerung	*Gas*

Energieausweis

Hwbwert	*51.00*
Hwbklasse	*C*
Gültig bis	*n.A.*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:

•Adresse: Hörbranzerstraße 1, 6911 Lochau am Bodensee
•Objektart: Loft-Wohnung in ehemaligem Industriegebäude
•Wohnfläche: ca. 112,15 m² (inkl. einer kleinen Dachschräge)
•Freifläche: ca. 23,58 m² Innenhofterrasse
•Heizung: Gas-Fußbodenheizung
•Energiekennzahl: C51
•Baujahr des Quartiers: ca. 2020
•Bauunternehmen: Rhomberg Bau
•Besonderheiten: Poliform-Küche & Garderobe, Ziegelwände, Hebeschiebetüre, hochwertige Lichtgestaltung
•Parkmöglichkeiten: Bis zu 3 Tiefgaragenplätze zukaufbar (je € 24.000,--), 17 Besucherparkplätze, 1 Carsharing-Stellplatz
•Betriebskosten: € 467,94 monatlich (inkl. Reparaturfonds € 116,82)

•Entfernung zum Bodensee: ca. 5 Gehminuten

Einzigartiges Loft mit Industrieflair in bester Lage am Bodensee

Im beliebten Bäumlequartier von Lochau, nur wenige Gehminuten vom Bodensee, dem Yachthafen und dem Ortskern entfernt, erwartet Sie eine außergewöhnliche Loft-Wohnung in einer revitalisierten Industriehalle. Die ursprüngliche Bausubstanz, welche minimal erhalten wurde, stammt aus den 1930er-Jahren – im Zuge einer umfassenden Neugestaltung rund um das Jahr 2020 wurde das Gebäude von Rhomberg Bau sorgfältig entkernt und mit einem hohen architektonischen Anspruch neu aufgebaut.

Das Ergebnis ist eine harmonische Verbindung aus historischem Industriecharme und modernem Wohnkomfort. Die großzügige Wohnfläche von ca. 112,15 m² (inkl. einer kleinen Dachschräge) bietet ein offenes Raumgefühl über zwei Ebenen, verbunden durch Holzbalken-Zwischendecken, die den Charakter des Lofts stilvoll unterstreichen.

Ein besonderes Highlight ist der private Innenhof mit einer ca. 23,58 m² großen Freiluftterrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Großzügige Hebeschiebetüren mit beidseitiger Öffnung schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und lassen viel Tageslicht herein. Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Die hochwertige Küche sowie die Garderobe stammen vom renommierten Hersteller Poliform. Zwischenwände verkleidet mit echtem Ziegelmauerwerk, stilvolle Bodeneinbauleuchten und viele liebevolle Details sorgen für ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Die Fußbodenheizung, betrieben mit Gas, garantiert behagliche Wärme auch an kühleren Tagen. Zusätzlich bietet die Immobilie praktische Parkmöglichkeiten: Es können bis zu drei Tiefgaragenplätze in der gegenüberliegenden Garage für je € 24.000,-- angekauft werden. Für Besucher stehen 17 Allgemeinparkplätze sowie ein Carsharing-Stellplatz zur Verfügung.

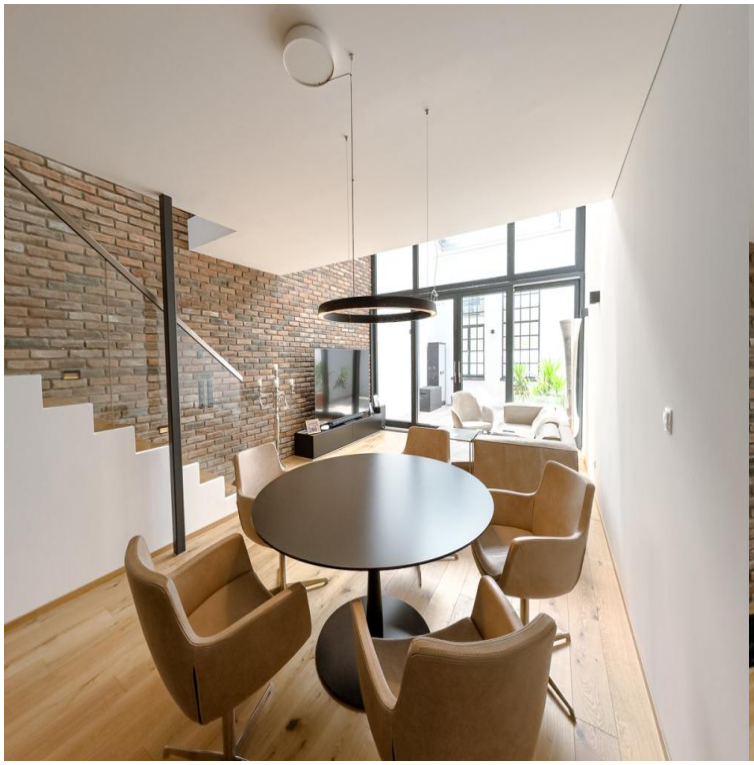
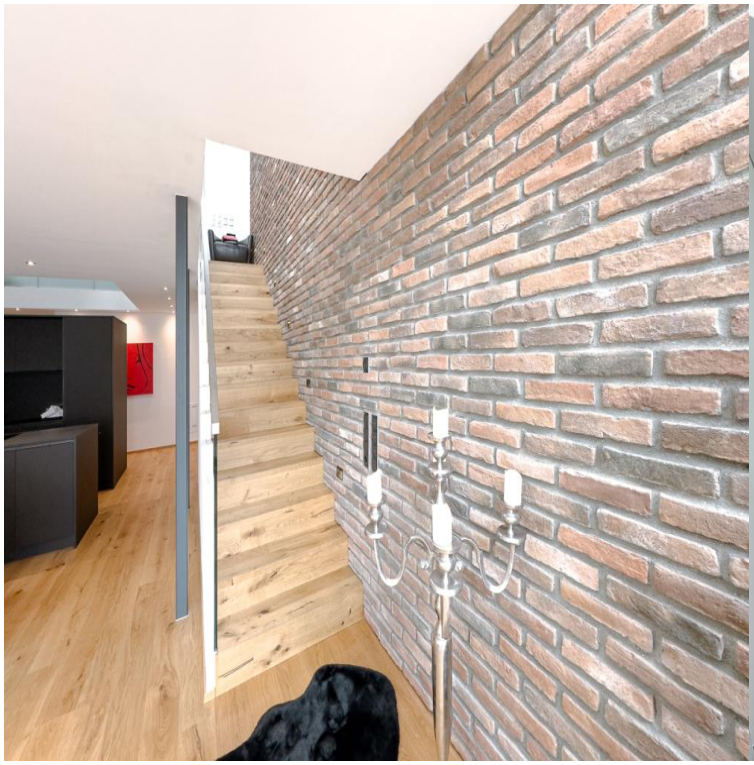
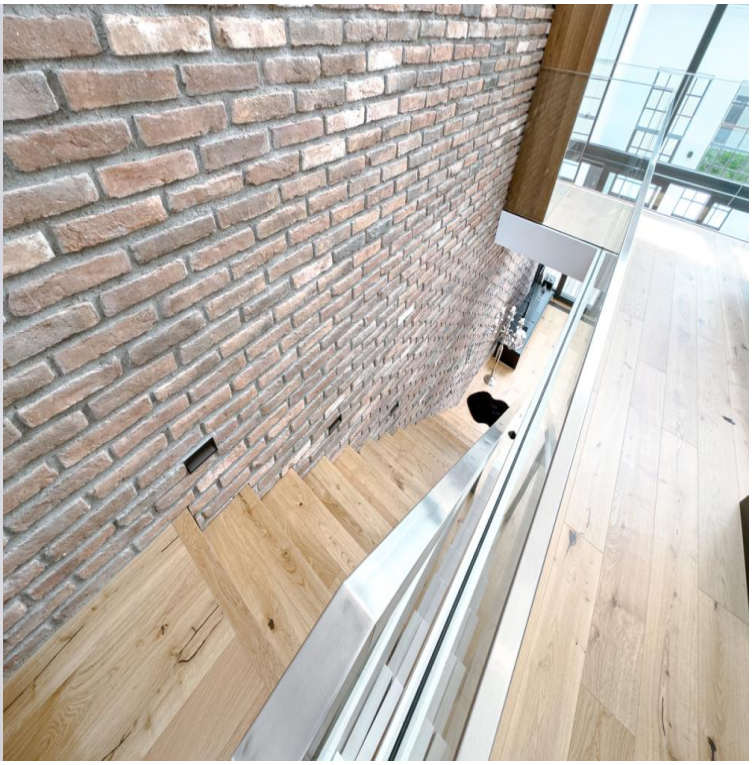
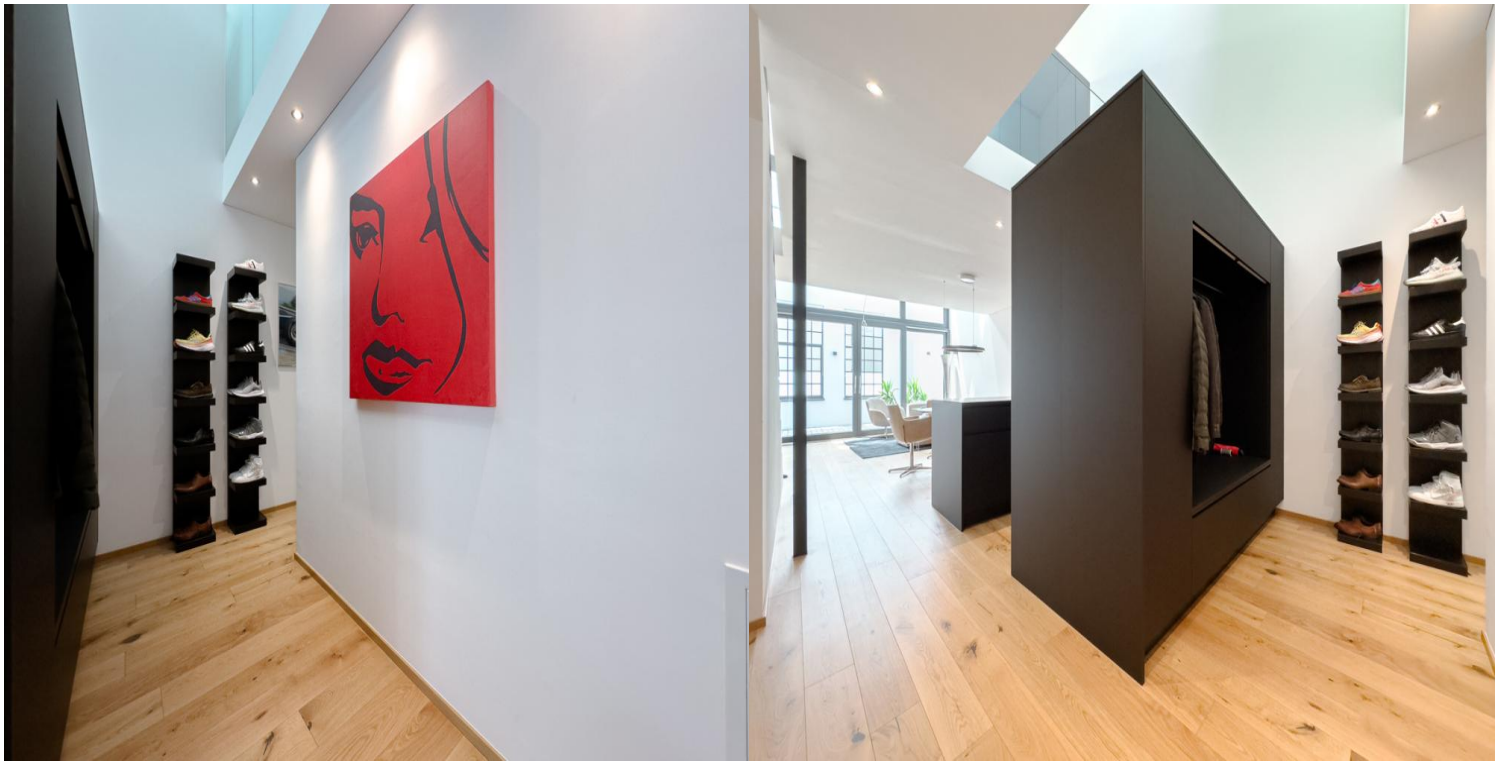
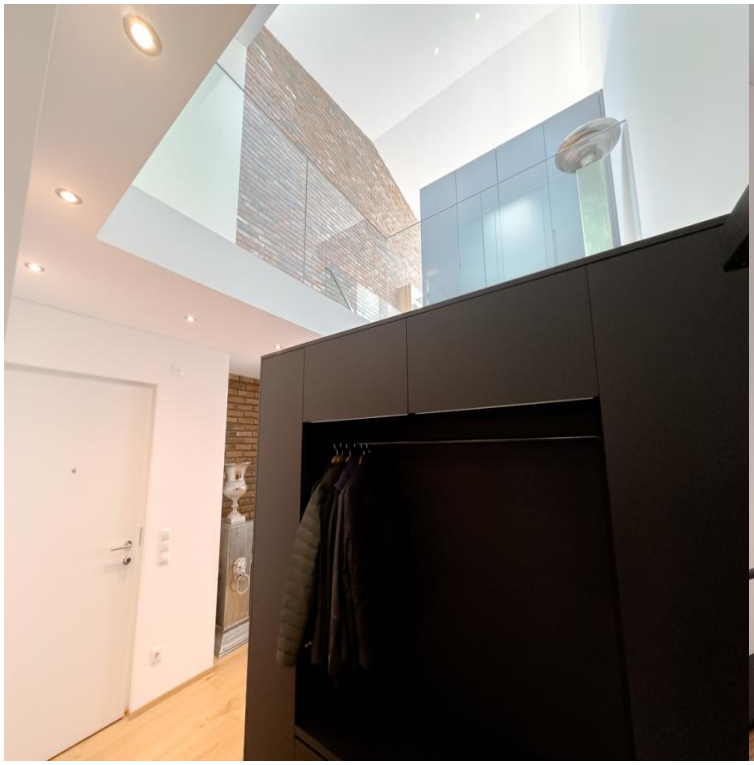
Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf € 467,94 und beinhalten bereits einen Rücklagenfonds in Höhe von € 116,82 –.

Diese Immobilie ist ein echtes Unikat – perfekt für alle, die das Besondere suchen und den urban-industriellen Stil in direkter Bodenseenähe genießen möchten. Melden Sie sich gerne für weitere Informationen und/oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Sonstiges

Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen
- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die Angaben beziehen sich teilweise auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.