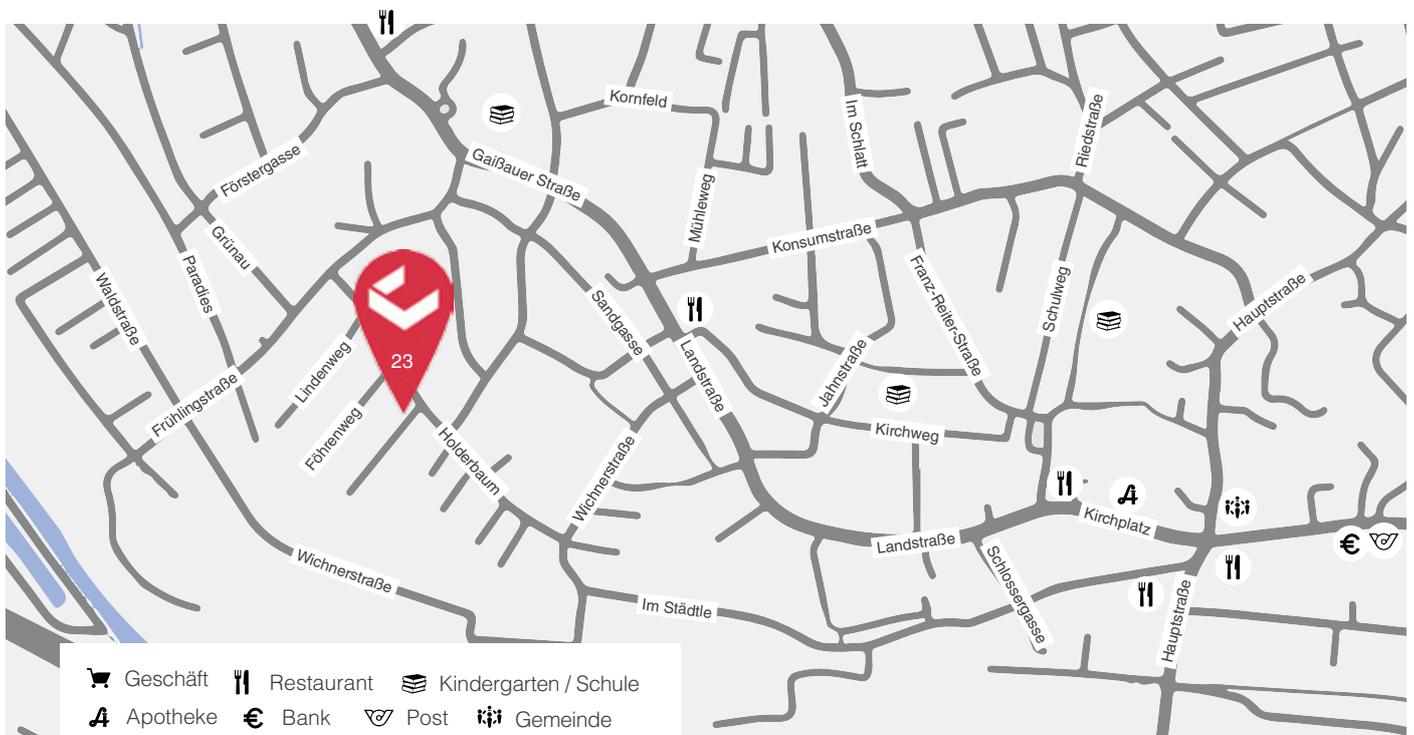


SCHÖNER  
WOHNEN  
BESSER  
LEBEN



# EINFAMILIENHAUS

HÖCHST HOLDERBAUM



## STANDORT RUHIGE LAGE IN HÖCHST

In Höchst, nur einen Katzensprung von der Schweizer Grenze entfernt, wurde dieses schöne Einfamilienhaus in Massivbauweise im Jahr 1970 erbaut und über die Jahre immer wieder saniert und sehr gut erhalten. Das Haus begrüßt Sie mit einem offenen, großzügigen Eingangsbereich. Auch alle anderen Räume profitieren von einer großzügigen Planung und viel Licht. Aufgrund der überhöhen Räume und der Verwendung von besten Materialien, wirken die Räume äußerst angenehm. Alle Grundlagen für zeitgemäßes und modernes Wohnen sind hier gegeben. Im Zentrum des Hauses befindet sich der großzügige und offene Koch- Essbereich. Angrenzend befindet sich der großzügige Wohnbereich, welcher mit einer Schiebetüre relativ einfach auch abgetrennt werden könnte. Vom Essbereich aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Der Garten wurde mit Liebe zum Detail angelegt und bietet sehr viele Gestaltungs- und Entfaltungsmöglichkeiten. Hier fühlt man sich wie im Urlaub. Im Obergeschoss befinden sich 3 großzügige Schlafräume, sowie ein neu-

wertiges Badezimmer. Sämtliche Räume wurden vor 3 Jahren saniert und modernisiert, mit Ausnahme eines Schlafzimmers. Das moderne Design und die gelungene Raumaufteilung lassen fast erahnen, dass es sich um einen Neubau handeln könnte. Dieses Einfamilienhaus ist vollunterkellert und steht vor dem Haus auch eine Garage mit viel Stauraum zur Verfügung. Ein weiterer Pluspunkt dieser Liegenschaft ist die Lage am Naturschutzgebiet, in nur 5 Minuten erreichen Sie zu Fuß den alten Rhein. Auch der nahe gelegene Bodensee lädt zum Spazieren, Baden und Entspannen ein. Erschlossen wird das Objekt über die Gemeindestrasse „Holderbaum“, welche nicht gerade stark befahren ist. Somit ist Ruhe durch wenig Verkehr gewährleistet. Diese besondere Immobilie eignet sich nicht nur für Familien, welche viel Platz benötigen, sondern sicherlich auch für Naturliebhaber, welche ihre Freizeit in Ruhe genießen wollen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich dieses Schmuckstück.

# ECKDATEN

## EINFAMILIENHAUS MIT VOLLUNTERKELLERUNG

<b>Kategorie:</b>	Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung	
<b>Wohnnutzfläche:</b>	Ca. 130m <sup>2</sup>	
<b>Balkon/ Terrasse:</b>	Terrasse im Erdgeschoss und Balkon im Obergeschoss vorhanden	
<b>Parkplätze/ Garage:</b>	Garage im Kaufpreis enthalten, 2 Parkplätze vor dem Haus, die Parkflächen könnten erweitert werden	
<b>Grundanteil:</b>	Gemäß beigefügtem Teilungsplan beträgt die Grundstücksfläche 518m <sup>2</sup>	
<b>Garten:</b>	Großzügiger Garten vorhanden	
<b>Heizung:</b>	Ölheizung, Wärmeabgabe über Heizkörper	
<b>Bautyp:</b>	Gebraucht, renoviert, guter Zustand	
<b>Übergabe:</b>	Innert 3 Monaten ab allseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages	
<b>Möblierung:</b>	Moderne Einbauküche (3 Jahre alt) mit hochwertigen Elektrogeräten, Badverbau, Vorhänge und sämtliche im Haus befindlichen Lampen	
<b>Böden:</b>	Parkett (Eichendielen gebürstet und geölt) und Fliesen	
<b>Keller:</b>	Keller mit ca. 65m <sup>2</sup> Nutzfläche vorhanden	
<b>Baujahr:</b>	1970 (vor 3 Jahren saniert und modernisiert)	
<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise, sehr gute Bausubstanz	
<b>Heizwärmebedarf:</b>	145 kWh/m <sup>2</sup> a	
<b>Vertragsart:</b>	Kauf	
<b>Kaufpreis:</b>	€ 535.000,-	
<b>Kaufnebenkosten:</b>	3,5%	Grunderwerbsteuer,
	1,1%	Grundbucheintragungsgebühr,
	1,2%	Vertragerrichtungskosten und treuhändische Abwicklung inkl. 20% Mwst zzgl. Barauslagen,
	3,6%	Vermittlungsprovision inkl. 20% Mwst
<b>Betriebskosten:</b>	Ca. € 170,- bisher (je nach Verbrauch und Außentemperaturen)	
<b>Besichtigungen:</b>	Nach Vereinbarung	
<b>Sonstiges:</b>	Holzfenster (2 fach verglast), 2 schalig gemauert (mit Isolierung zwischen Innen- und Außenmauerwerk), Bad im OG mit Dusche und Badewanne	
<b>Kontakt:</b>	Andreas Bösch (Tel.: 0699/ 11753781)	

Alle Angaben sind unverbindlich und basieren auf den Angaben der/des Verkäufers

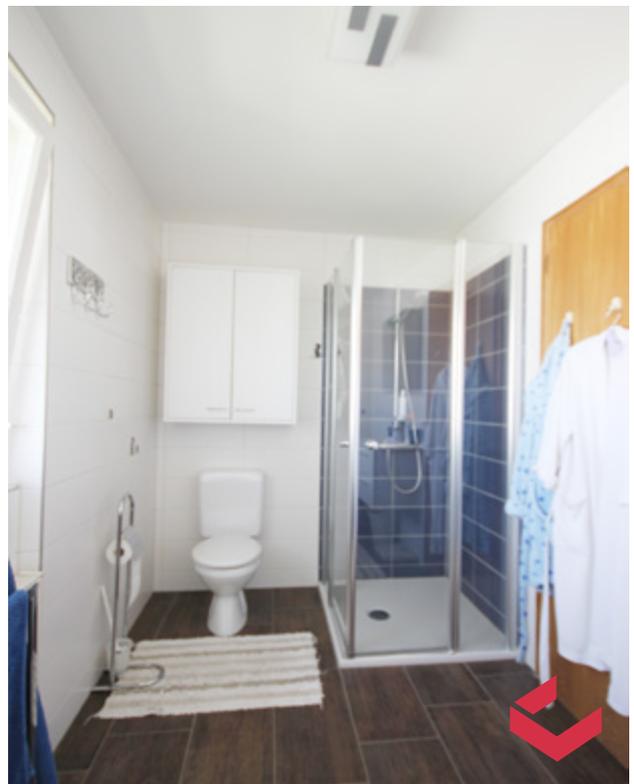
# DAS HAUS

## INNENANSICHTEN



# DAS HAUS

## INNENANSICHTEN



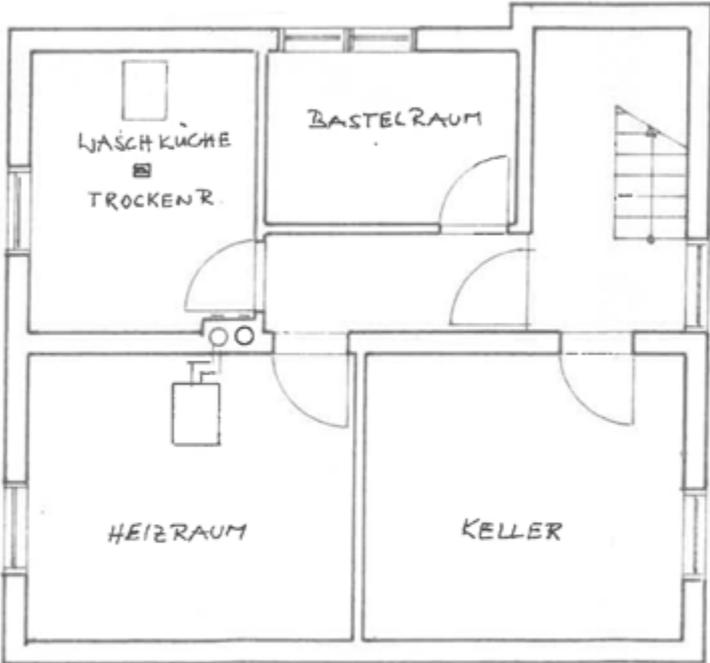
**DAS HAUS**

ANBLICK/ AUSBLICK



# KELLERGESCHOSS

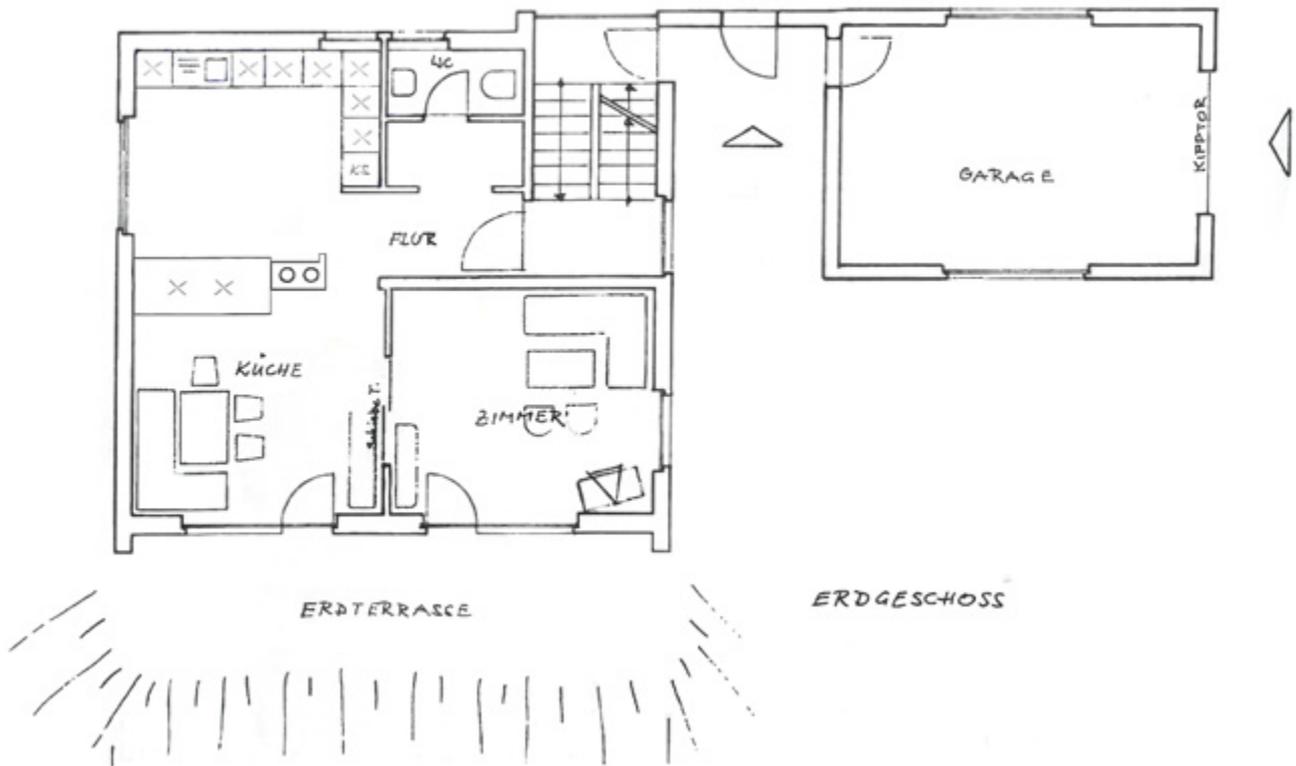
(OHNE GEWÄHR)



KELLER

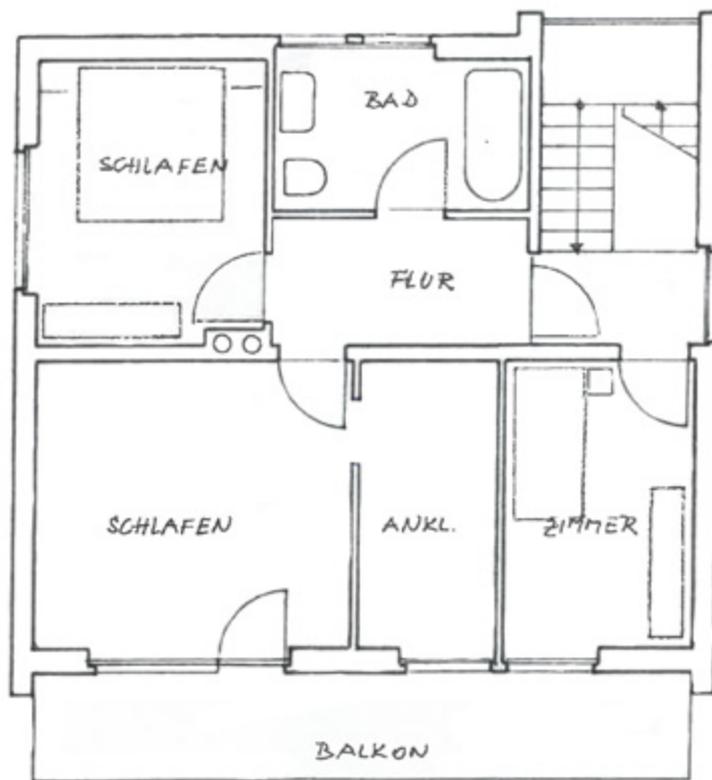
# ERDGESCHOSS

(OHNE GEWÄHR)



# DACHGESCHOSS

(OHNE GEWÄHR)



OBERGESCHOSS

# GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (NACH TEILUNG) 518M<sup>2</sup>

