

EINFAMILIENHAUS ZUM KAUF

79798
Jestetten




Wir leben Immobilien



IMMOBILIEN
BODENSEE-HÖCHRHEIN-RHEIN
WIR FÜR SIE

 Karl-von-Drais-Str. 6, 78239
Rielasingen-Worblingen

 07731-5916745

 info@immo-boho.de



IMMOBILIEN
BODENSEE-HOCHRHEIN
WIR FÜR SIE



Inhalts- verzeichnis

4-5

Eckdaten & Übersicht

Übersicht der Schlüsselmerkmale und herausragenden Eigenschaften der Immobilie

6-9

Kurzbeschreibung

Kompakte Darstellung der wichtigsten Eigenschaften und Vorzüge der Immobilie

10-25

Grundrisse & Bilder

Detaillierte Pläne und visuelle Eindrücke zur vollständigen Darstellung der Immobilie

26-28

Services & Über uns

Entdecken Sie unsere maßgeschneiderten Dienstleistungen und lernen Sie uns näher kennen

29-31

Hinweise

Wichtige rechtliche Informationen, AGBs und unser Impressum im Überblick


Objekt ECKDATEN



 **5**
Zimmer

 **134** m²
Wohnfläche

 **2016**

 **134M²**

 **838M²**

 **2**

 **MIT
KELLER**

www.immo-boho.de



ALLES AUF EINEN BLICK

Modernes, freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahr 2017 mit ca. 134 m² Wohnfläche. Voll unterkellert, teilweise als Wohnkeller genutzt. Großes, gepflegtes Grundstück in ruhiger Ortsrandlage mit viel Privatsphäre, kaum direkten Nachbarn, angrenzendem Acker sowie schneller Nähe zur Schweiz.

DETAILS:

Anzahl der Zimmer:	5
Wohnfläche	134 m ²
Grundstücksfläche	838 m ²
Bäder:	2
Heizung:	Luftwärmepumpe
Keller:	Voll unterkellert
PV	Vorhanden (gemietet)
Baujahr:	2016
Garage:	Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltor
Besonderheiten:	Sehr großer Garten in ruhiger Ortsrandlage
Provision:	2,38% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	777.777,00 EUR



IMMOBILIEN
Bodensee-Hochrhein

777.777,00 EUR



OBJEKT

Kurzbeschreibung

REAL ESTATE



WIR FÜR SIE

www.immo-boho.de

KURZBESCHREIBUNG



Modernes Einfamilienhaus mit großem Grundstück & Schweiznähe 🏡

in 79798 Jestetten-Altenburg zur Kauf

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2017 vereint modernes Wohnen, hochwertige Bauweise und eine außergewöhnlich ruhige Lage in Grenznähe zur Schweiz. Auf einem großzügigen Grundstück gelegen, genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre – gegenüber ist keine weitere Bebauung vorgesehen und auch angrenzend befindet sich aktuell kein dichtes Wohngebiet. Eine Seite grenzt direkt an einen Acker, wodurch ein offenes und naturnahes Wohngefühl entsteht.

Das massiv gebaute Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer modernen und familienfreundlichen Ausstattung. Die Wohnfläche von ca. 134 m² verteilt sich auf zwei Vollgeschosse sowie einen vollständig unterkellerten Bereich. Der Keller wurde teilweise wohnlich ausgebaut und wird aktuell unter anderem als zusätzlicher Wohnraum genutzt. Ergänzt wird dieser Bereich durch Lagerflächen, Technikraum sowie einen separaten Waschraum.





Bereits beim Betreten des Hauses wird der hochwertige Gesamteindruck deutlich. Die Haustüre verfügt über ein modernes Fingerprint-System und ermöglicht komfortlosen Zugang ohne klassischen Schlüssel. Im gesamten Haus wurde auf eine moderne, langlebige und praktische Ausstattung Wert gelegt.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche inklusive Kochinsel. Die Küche wurde individuell geplant und mit namhaften Geräten ausgestattet. Besonders hervorzuheben sind unter anderem der hochwertige NEFF-Backofen mit praktischer Slide-&-Hide-Funktion (voll versenkbare Backofentür), moderne Einbaugeräte sowie zahlreiche durchdachte Stauraumlösungen. Die Küche allein stellt bereits einen erheblichen Ausstattungswert dar.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse mit großer Überdachung – ideal für entspannte Sommerabende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die weitläufige Rasenfläche bietet viel Platz für Kinder, Haustiere oder Gartenliebhaber. Rund um das Haus wurden gepflasterte Wege angelegt, wodurch sämtliche Bereiche komfortabel erreichbar sind.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit einer modernen und energieeffizienten Ausstattung. Verbaut wurde eine Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Solarmodulen zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung. Zusätzlich ist eine PV-Anlage vorhanden, welche aktuell gemietet ist. Eine Enthärtungsanlage sorgt für optimierte Wasserqualität im gesamten Haus und schützt die Leitungen.

Ein besonderes Highlight ist das direkt ans Schlafzimmer angrenzende Ankleidezimmer – ein Wohnkomfort, der nicht nur praktisch ist, sondern viele Herzen höherschlagen lässt.



Besonders praktisch zeigt sich das Haus auch im Alltag: Ein integrierter Wäscheabwurfschacht verbindet Obergeschoss und Erdgeschoss direkt mit dem Kellerbereich. Zudem wurden auf der gesamten Rasenfläche bereits Leitungen in verschiedene Gartenbereiche vorbereitet – ideal für zukünftige Beleuchtung, Bewässerung oder weitere Gartengestaltung.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein separater Geräteschuppen mit vorhandenen Steckdosenanschlüssen. Die großzügige Garage verfügt zusätzlich über eine Wallbox für Elektrofahrzeuge.

Die Kombination aus moderner Bauweise, hochwertiger Ausstattung, ruhiger Lage und unmittelbarer Schweiznähe macht diese Immobilie besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufspendler oder Käufer mit gehobenem Anspruch an Wohnqualität und Privatsphäre.



ERDGESCHOSS



Objekt
GRUNDRISS

OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

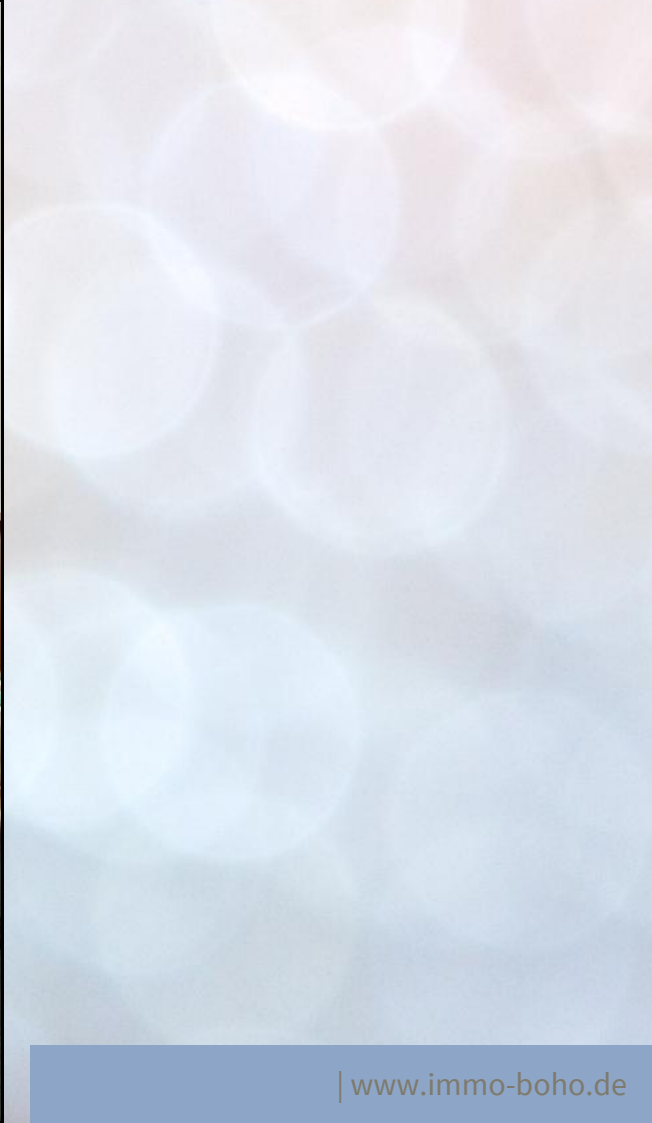
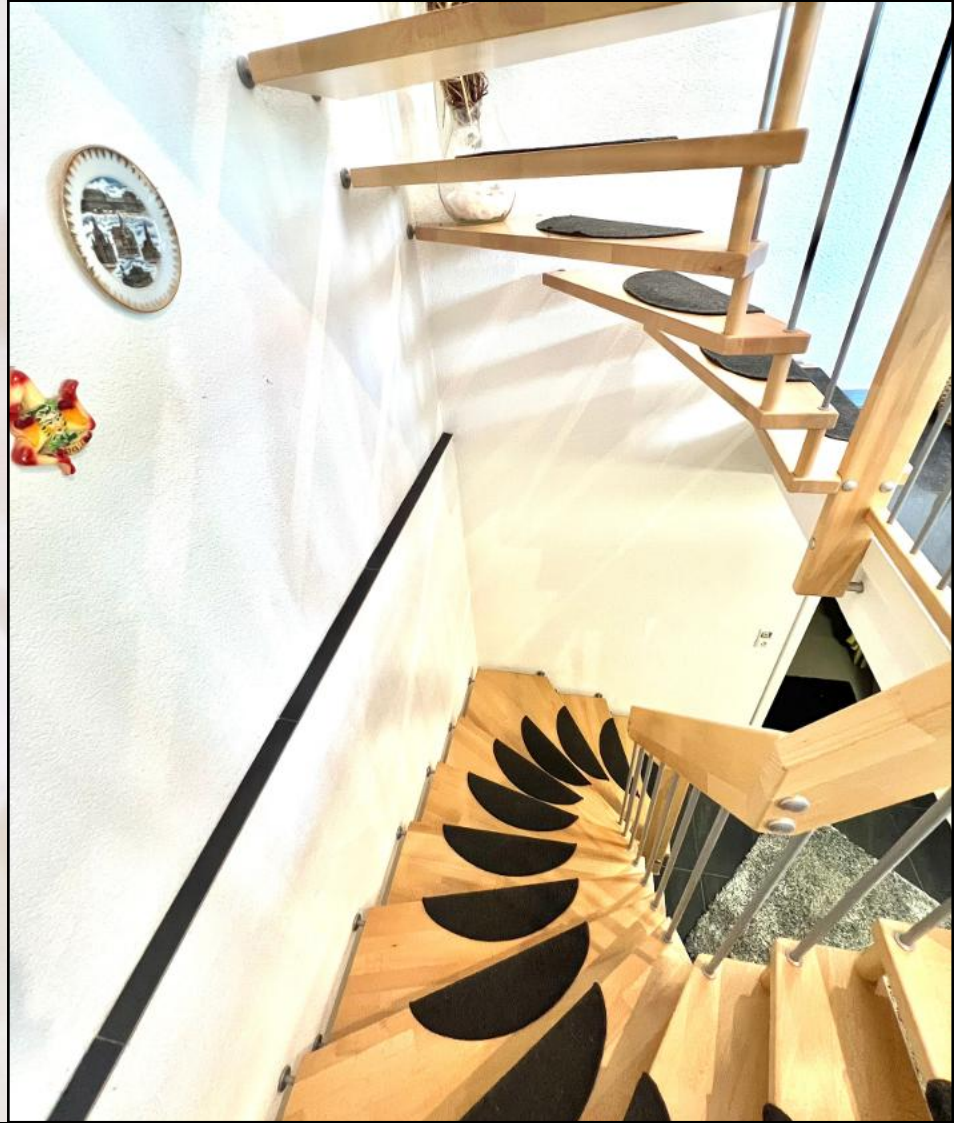




Willkommen



























SERVICES

Professioneller Verkauf



Wir bieten einen umfassenden professionellen **Verkaufsservice für Ihre Immobilie**, der sich durch Schnelligkeit, Fairness und fachliche Kompetenz auszeichnet. Unser Team arbeitet engagiert daran, Ihre Immobilie optimal am Markt zu positionieren und den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen

Zudem legen wir großen Wert auf eine **transparente und vertrauensvolle Zusammenarbeit** mit unseren Kunden, um den Verkaufsprozess so angenehm und stressfrei wie möglich zu gestalten.

Finanzierung

Wir unterstützen Sie transparent und individuell bei der Finanzierung Ihrer Immobilie. Als Vermittler arbeiten wir eng mit **vertrauenswürdigen Finanzpartnern** zusammen, um Ihnen die bestmöglichen Konditionen zu sichern und den Finanzierungsprozess zu vereinfachen.



Energieausweis

Wir unterstützen Sie zuverlässig und transparent beim **Erwerb des Energieausweises**. Unser Team steht Ihnen mit umfassender Beratung zur Seite und kann die Erstellung des Energieausweises entweder direkt vermitteln oder für Sie bei qualifizierten Partnern in Auftrag geben.



Ehrliche Bewertungen



Wir bieten **kostenlose und ehrliche Immobilienbewertungen** durch unsere Experten – präzise, fundiert und verlässlich. Unser Team garantiert objektive Einschätzungen, die auf gründlichen Marktanalysen und umfassender Erfahrung basieren.

SERVICES

Renovierungen

Mit unserem Service können wir Sie sowohl vor als auch nach dem Kauf einer Immobilie unterstützen. Um den Wert Ihrer Immobilie zu steigern oder sie individuell anzupassen, greifen wir auf ein umfangreiches **Netzwerk von Partnerbetrieben** zurück. Dieses Netzwerk umfasst Spezialisten für Innenausbau wie Bodenverlegung, Sanitär- und Heizungsbau, Elektrogewerk sowie Experten für Außenarbeiten wie Garten- und Zaunbau. Für meisterpflichtige Gewerke setzen wir **qualifizierte Meisterbetriebe** ein, während wir für andere Bereiche auf erfahrene Fachbetriebe zurückgreifen. Wir übernehmen die gesamte Koordination, um Ihnen den Prozess so stressfrei wie möglich zu gestalten und sicherzustellen, dass alle Arbeiten zu Ihrer vollsten Zufriedenheit ausgeführt werden.



Vermietungen

Wir vermitteln Ihre Immobilie zur Vermietung – professionell, effizient und stets zu Ihrer vollsten Zufriedenheit. Unser erfahrenes Team übernimmt den gesamten Vermietungsprozess, von der Werbung bis zur Schlüsselübergabe, und setzt dabei modernste Marketingstrategien ein, um sicherzustellen, dass Ihre Immobilie die bestmögliche Sichtbarkeit und Attraktivität erhält.

Wir engagieren uns dafür, **den idealen Mieter zu finden** und alle Aspekte des Mietverhältnisses zu verhandeln, um Ihnen einen reibungslosen und profitablen Vermietungsprozess zu gewährleisten.



EXKLUSIVE IMMOBILIENBETREUUNG



About Us

Bereits beim ersten Eindruck durch unser sorgfältig gestaltetes Exposé zielen wir darauf ab, jeden Interessenten zu begeistern. Hochwertige Fotografien und präzise ausgearbeitete Beschreibungen sorgen dafür, dass Ihre Immobilie sich deutlich von anderen abhebt. Wir setzen auf außergewöhnlichen Einsatz, um die Vorzüge Ihrer Immobilie optimal zur Geltung zu bringen. Sollten Sie den Verkauf Ihrer Immobilie in professionelle Hände legen wollen, stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung – Ihr Erfolg ist unser Anspruch.



HINWEISE & AGB'S

1. Maklerprovision

Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH verpflichtet sich zur streng vertraulichen Behandlung Ihrer persönlichen Daten und garantiert, dass diese ausschließlich für firmeninterne Zwecke verwendet und nicht ohne Ihre ausdrückliche Zustimmung an Dritte weitergegeben werden. Unsere Dienstleistungen, einschließlich der Zusendung von Immobilienangeboten, Organisation von Besichtigungsterminen und die Bereitstellung aller relevanten Informationen, sind für Sie bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss unverbindlich und kostenfrei.

Bei einer erfolgreichen Vermittlung eines Kaufobjektes erhebt die Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH eine Provision von 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer, berechnet auf den Kaufpreis. Diese Provision wird fällig und ist zahlbar innerhalb von 7 Tagen nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Mit dem Zugang unseres Exposés und nach Ablauf der Widerrufsfrist entsteht ein erfolgsabhängiger Vermittlungsvertrag, basierend auf den hier genannten Bedingungen.

2. Haftungsbegrenzung/

Die Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH bemüht sich, alle Angaben und Informationen in Exposés und sonstigen Unterlagen mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen zusammenzustellen. Jedoch übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber oder von dritten Parteien zur Verfügung gestellten Informationen. Ebenso schließen wir die Haftung für nicht offensichtliche Mängel oder die Maßstabstreue der bereitgestellten Grundrisse und Baupläne aus, sofern nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit unsererseits vorliegt.

Die Haftung für leicht fahrlässig verursachte Schäden ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Dies betrifft insbesondere verdeckte Mängel oder Mängel, die in der Prüfungsphase nicht erkennbar waren. Ebenso sind Haftungsansprüche gegen die Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH, die aus der Nutzung der in den Exposés bereitgestellten Informationen entstehen, ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um Schäden, die durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten unserer Mitarbeiter oder Beauftragten verursacht wurden.

Unsere Haftung für Schadenersatz, gleich aus welchem Rechtsgrund, insbesondere aus Unmöglichkeit, Verzug, mangelhafter oder falscher Lieferung, Vertragsverletzung, Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen und unerlaubter Handlung ist, soweit es dabei auf ein Verschulden ankommt, nach Maßgabe dieses Abschnitts eingeschränkt.

Diese Haftungsbegrenzung soll sicherstellen, dass die rechtlichen Risiken für beide Parteien klar und fair geregelt sind und die Interaktion mit der Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH auf einer soliden, vertrauensvollen Basis erfolgt. Es wird empfohlen, diese Klauseln durch einen Anwalt überprüfen zu lassen, um sicherzustellen, dass sie den aktuellen rechtlichen Anforderungen entsprechen und effektiv implementiert werden können.

HINWEISE & AGB'S

3. Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht: Sie als Verbraucher haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den durch unsere Vermittlung zustande gekommenen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag der Exposéeinsicht / des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH, Pfaffenhäule 50, 78224 Singen, E-Mail: info@immo-boho.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein per Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Um die Widerrufsfrist einzuhalten, genügt es, wenn Sie Ihre Erklärung, dass Sie den Vertrag widerrufen möchten, vor dem Ende der Widerrufsfrist absenden

4. Doppeltätigkeit des Maklers

Es ist uns gestattet, sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig zu werden, solange wir nicht beide Parteien im selben Vertragsverhältnis vertreten.

5. Schlussbestimmung

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Sollte eine Bestimmung dieser Verträge unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine wirtschaftlich gleichwertige Regelung, die dem Zweck der ursprünglichen Bestimmung am nächsten kommt.

6. Bilder

In einigen Fällen können Bilder von Immobilien, die auf unserer Website oder in unseren Marketingmaterialien präsentiert werden, durch eine Staging-App bearbeitet worden sein. Diese bearbeiteten Bilder dienen dazu, eine mögliche Darstellung zu zeigen, wie die Wohnung oder das Haus aussehen könnte. Es handelt sich dabei um Vorschläge und Inspirationen, die nicht zwingend den aktuellen Zustand der Immobilie wiedergeben

IMPRESSUM




Wir leben Immobilien



IMMOBILIEN
BODENSEE-HÖCHRHEINRHEIN
WIR FÜR SIE AG

 Karl-von-Drais-Straße 6, 78239
Rielasingen-Worblingen

 07731-5916745

 info@immo-boho.de