

WOLKESTEI

stilvoll, solide und gemütlich

**Hemishofens neues
Schmuckstück zum Wohnen**



An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a modern, multi-story building with a red-tiled roof and light-colored facade is prominent. It has several dormer windows and is surrounded by a green lawn and young trees. In the background, other houses with various roof colors (red, grey, brown) are visible, along with a river or lake on the left side. A green semi-transparent banner is overlaid on the top left of the image, containing the title and a call to action.

Schmuckstück zum Wohnen

Stöbern Sie durch die Dokumentation und erfahren Sie
alles über das Projekt «Wolkestei» in Hemishofen.

Inhalt

Projekt Wolkestei	05
Lage	06
Hemishofen	07
Wohnungen	08
Pläne	10
Anlage und Ausstattung	19
Fazit	20
Rechtliches	21
Kontakt	21

Besuchen Sie die Projektwebseite:
www.wolkestei.ch



Freundliches Domizil in Rheinnähe: Die neuen Wohnungen in Hemishofen

Das Projekt Wolkestei lässt keine Wünsche offen und erfüllt Ihnen Ihre Wohnträume. Die Eigentumswohnungen präsentieren sich mit einer modernen und hochwertigen Ausstattung und hellen Wohnräumen. Das Mehrfamilienhaus, welches sich über eine klare Architektur mit einer nachhaltigen Holzfassade perfekt in die naturnahe Lage einfügt, befindet sich in einer ruhigen Wohnlage.

Das Neubauprojekt Wolkestei verfügt über sechs Eigentumswohnungen mit individuellen und gut durchdachten Grundrissen. In der überdachten Loggia lässt es sich gut entspannen und die Ruhe geniessen. Viel Wohnkomfort und grosszügige Wohnfläche erwartet Sie in jeder Wohnung. So sind alle Wohnungen mit zwei Nasszellen und einer offenen Küche ausgestattet. Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Lift und eine Tiefgarage mit 9 Einstellplätzen.

Hemishofen – Zuhause im Rhein-Idyll

Unweit vom Rhein, mit dem Wolkensteinerberg und der alten Burgruine Wolkenstein im Rücken des Hauses könnte Ihre neue Wohnlage kaum idyllischer sein. Hier leben Sie inmitten eines ländlichen Postkartenpanoramas und sind doch ganz nah an allen täglichen Besorgungen und dem Naherholungsgebiet rund um den Bodensee. Hier finden Sie Ihre neue Heimat!



300 m
1 min



24 km
29 min



450 m
5 min



55 km
49 min



3 km
7 min



900 m
11 min

Ländlich Leben und Wohnen am Wolken- steinerberg

Die kleine Gemeinde Hemishofen mit ihren rund 500 Einwohnern zeigt Beschaulichkeit und ländliches Idyll, wohin Sie auch blicken. Das Rheinufer mit mehreren Badestellen und Liegewiesen sind nur eine der Attraktionen und Naherholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Die Wälder rund um den Wolkensteinerberg bei Hemishofen mit ihrer Sandsteinhöhle, der alten Ruine oder der Burg Hohenklingen bieten Ihnen zahlreiche Strecken für ausgiebige Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Grünen an.

Mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindergarten oder Schule und Ärzte erreichen Sie in wenigen Minuten in den Nachbargemeinden von Hemishofen.

Über die bekannte Rheinbrücke gelangen Sie innerhalb von wenigen Minuten auf die Autostrasse, welche über Diessenhofen bis nach Schaffhausen respektive Rheinaufwärts nach Konstanz führt.

Im Wolkestei können Sie die ländliche Ruhe und die naturnahe Umgebung geniessen und dennoch sind die nächstgrösseren Städte wie Schaffhausen, Winterthur oder das grenznahe Singen schnell erreichbar.

Zuhause sein wo andere Urlaub machen. Die Erholungs- und Urlaubsregion Bodensee befindet sich nur wenigen Autominuten entfernt und auch eine der schönsten Stromfahrten Europas auf dem Kursschiff können Sie in Ihrer unmittelbarer Nähe geniessen.

Wohnungen



Der herausragenden Lage angemessen präsentieren sich die Wohnungen mit einer hochwertigen Ausstattung und einer idealen Raumaufteilung.

Seine Süd-West-Ausrichtung lässt viel Licht und Sonne in die Wohnungen oder auf die Loggia. Zum Sonnenschutz oder für etwas Privatsphäre sind überall elektrische Rafflamellenstore an den Fenstern installiert. Auf der Loggia erwarten Sie ebenso elektrisch bedienbare Textilmarkisen.

Im Untergeschoss befindet sich ein Kellerabteil zu jeder Wohnung, insgesamt zwei Hobbyräume und zwei Aussenparkplätze, welche zusätzlich erworben werden können. Die Tiefgarage verfügt nebst den 9 Einstellplätzen auch über einen Veloabstellplatz.



Erdgeschoss

Wohnung A1

3½-Zimmer-Wohnung

Bruttowohnfläche	102.6 m ²
Balkon	13.5 m ²
Freisitz	22.0 m ²



Erdgeschoss

Wohnung A2



4 ½-Zimmer-Wohnung

Bruttowohnfläche 118.1 m²

Balkon 13.5 m²

Freisitz 22.0 m²

Obergeschoss

Wohnung B1



3½-Zimmer-Wohnung

Bruttowohnfläche 102.6 m²

Balkon 13.0 m²



Obergeschoss

Wohnung B2



4 ½-Zimmer-Wohnung

Bruttowohnfläche 118.1 m²

Balkon 13.1 m²



Dachgeschoss

Wohnung C1



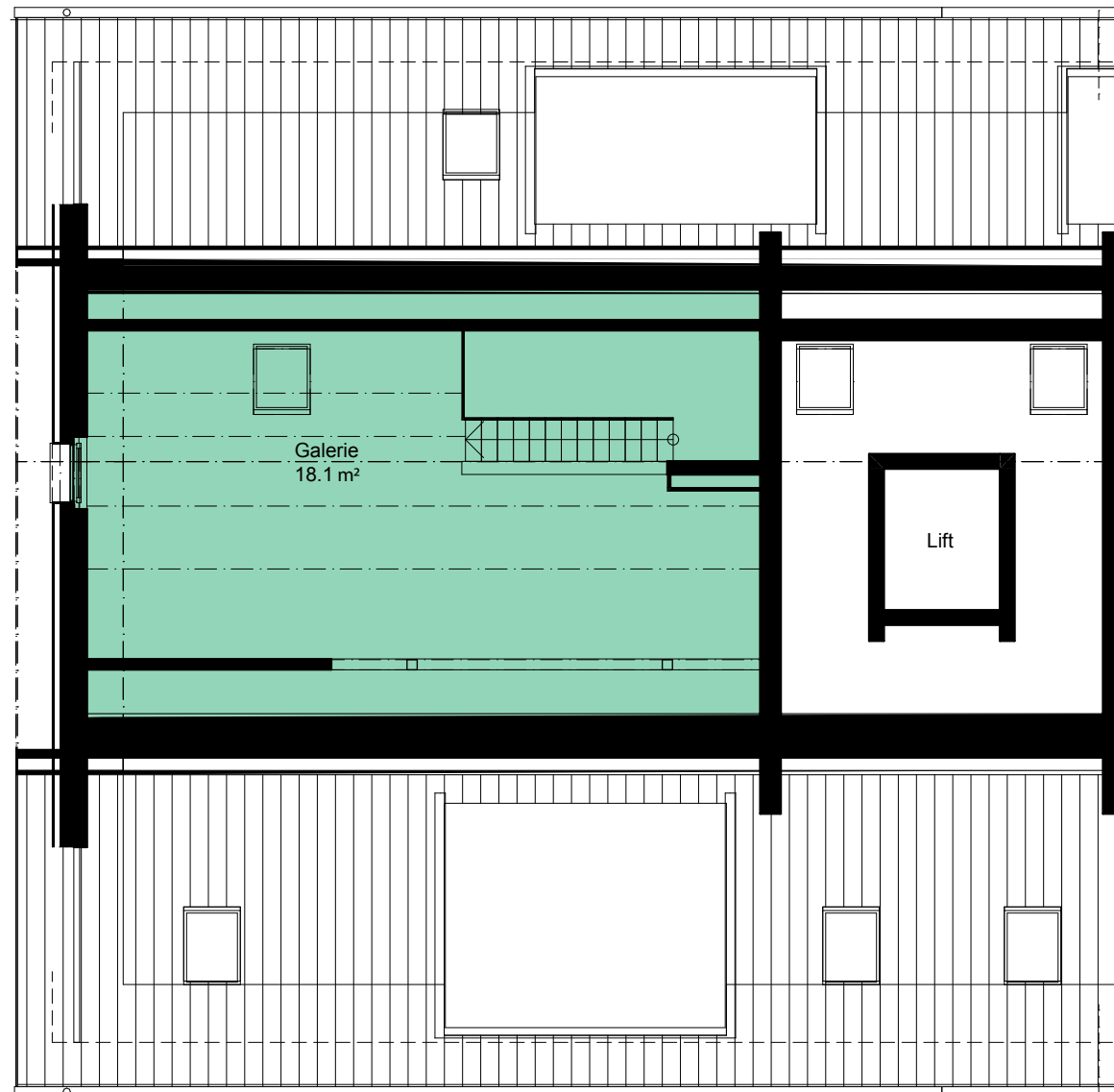
4 ½-Zimmer-Wohnung

Bruttowohnfläche	99.1 m ²
Galerie	18.1 m ²
Loggia	9.0 m ²



Galerie

Wohnung C1



Dachgeschoss

Wohnung C2



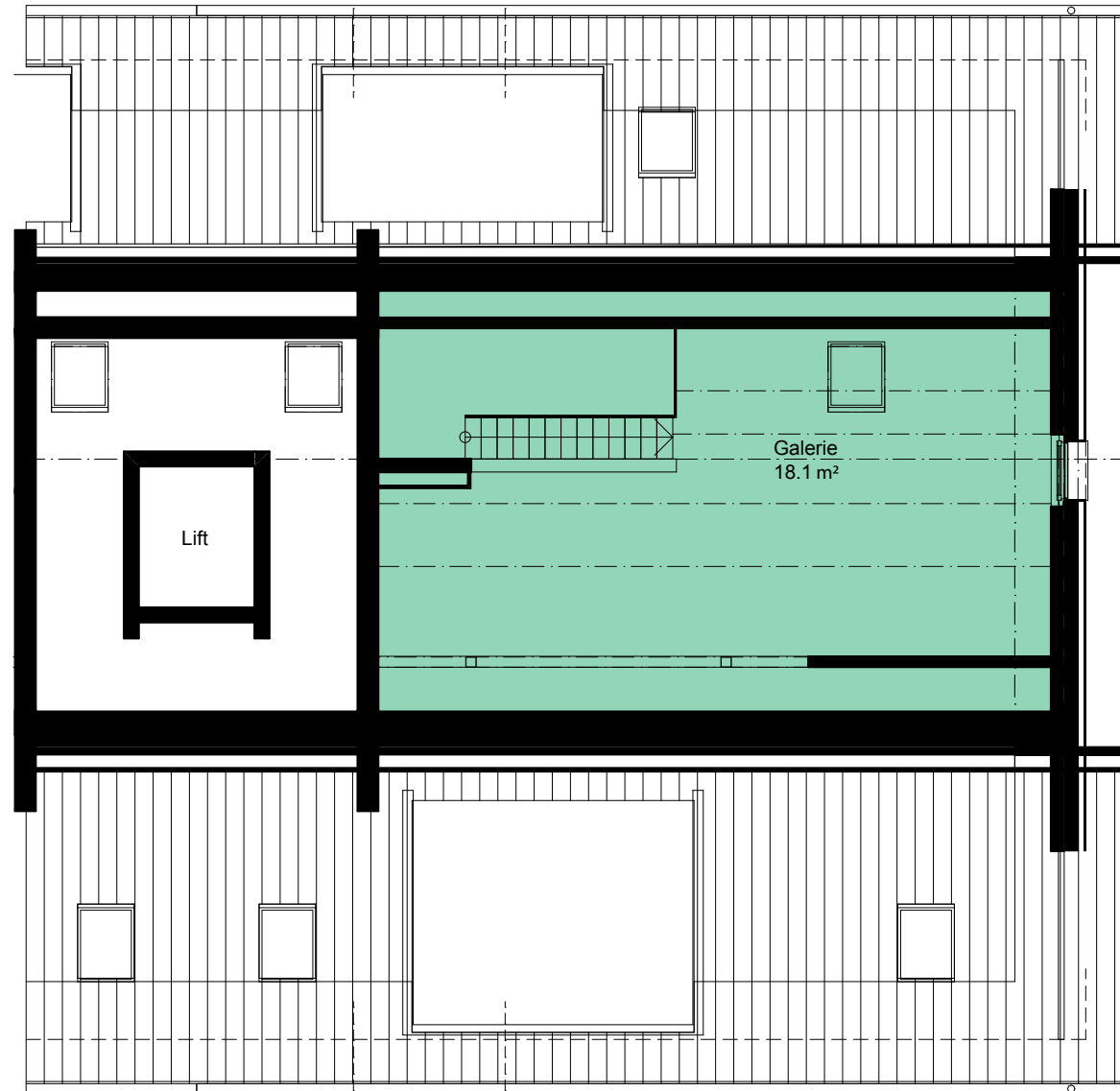
4 ½-Zimmer-Wohnung

Bruttowohnfläche	99.1 m ²
Galerie	18.1 m ²
Loggia	9.0 m ²



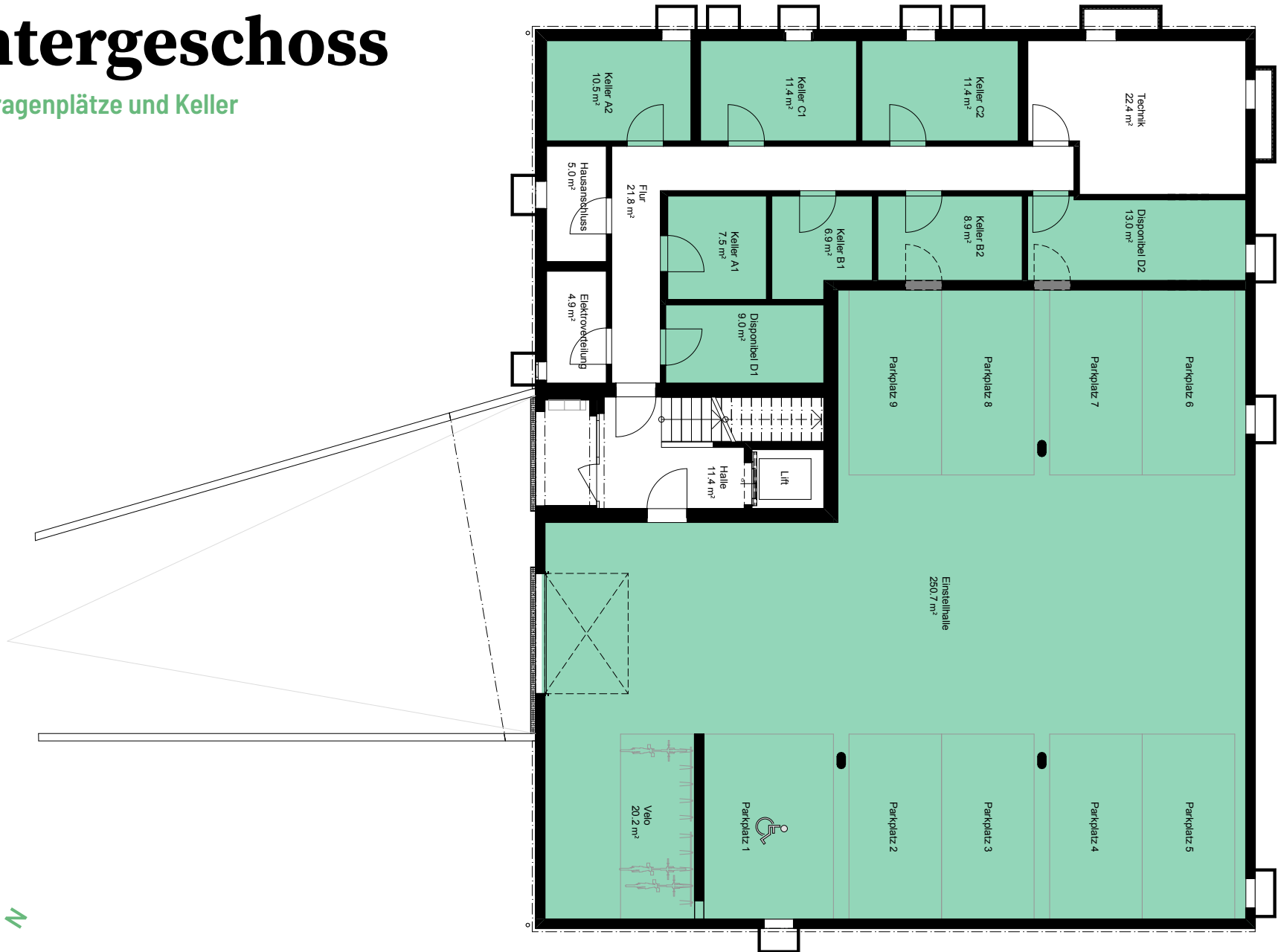
Galerie

Wohnung C2



Untergeschoss

Tiefgaragenplätze und Keller

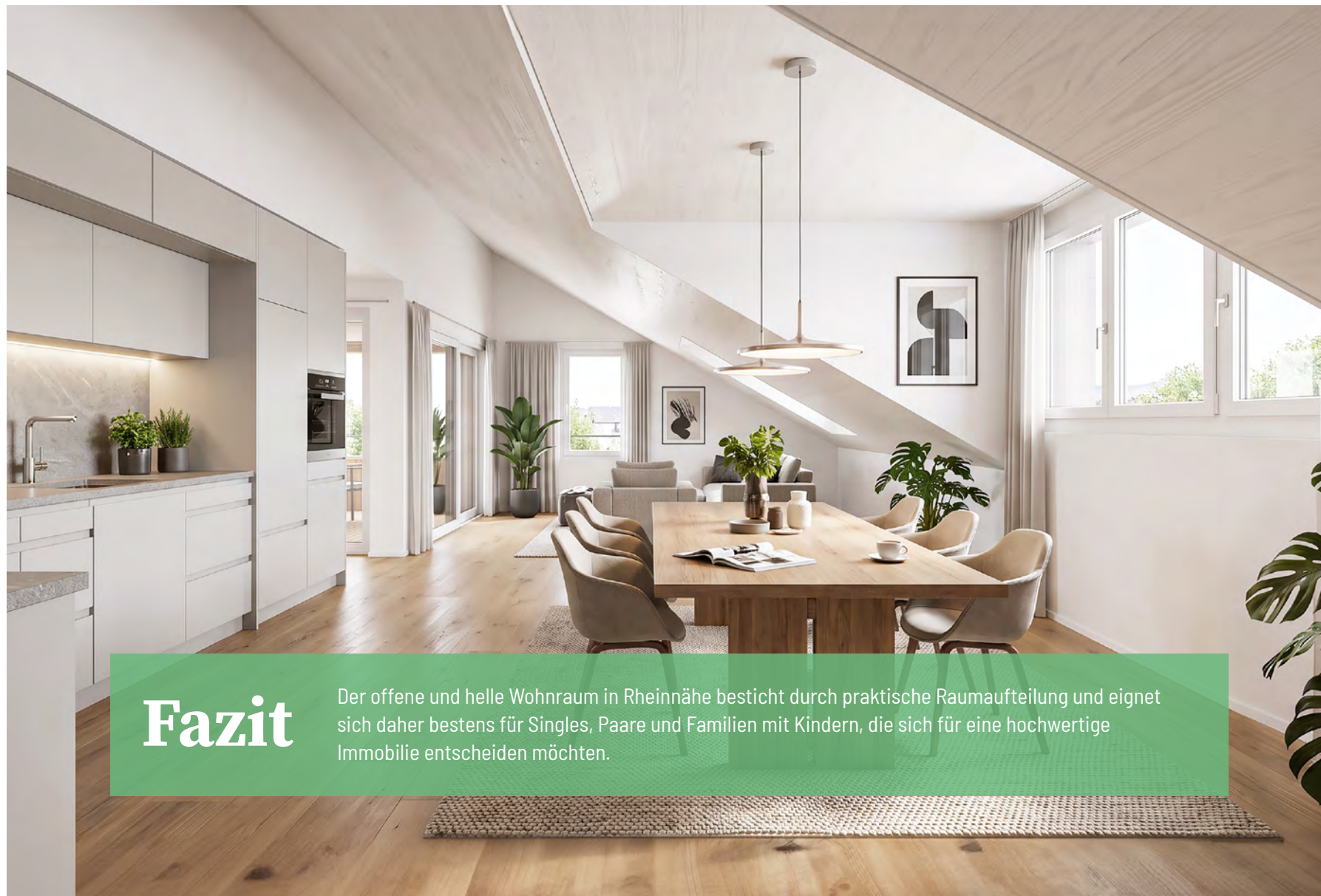


Ein Blick ins Projekt Wolkestei

In allen Wohnräumen, dem Entree, in den Fluren und Küchen finden Sie Parkettböden. Die Nasszellen sind mit ansprechender Keramik gefliest. Die Wärmeverteilung erfolgt in allen Räumen über eine Fussbodenheizung. Diese können Sie für jeden Raum separat regulieren. Für ein ganzjährig angenehmes Klima in den Wohnungen sorgt ausserdem die energieeffizient gedämmte Holzfassade des Hauses.

Alle Fenster, Balkon- und Terrassentüren sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gestaltet. In den Erdgeschosswohnungen besitzen sie zusätzlichen Einbruchschutz.

Jede Wohnung ist komplett bezugsfertig bis hin zur Ausstattung mit einer modernen Einbauküche inklusive aller Geräte. Dort, in den Fluren und den Nasszellen finden Sie ausserdem bereits eine fertige Beleuchtung mit installierten Spots. Alle Räume besitzen umfangreiche Elektroinstallationen mit Multimedia-Dosen für Telefon, Kommunikation, Radio und TV in jeder Wohnung.



Fazit

Der offene und helle Wohnraum in Rheinnähe besticht durch praktische Raumaufteilung und eignet sich daher bestens für Singles, Paare und Familien mit Kindern, die sich für eine hochwertige Immobilie entscheiden möchten.

Rechtliches

Die vorliegende Dokumentation bildet das Bauvorhaben in der Bauprojektphase ab. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen.

Der Verkäufer behält sich eventuell notwendige Änderungen der Ausführung oder der Ausstattung, die einen technischen Fortschritt bedeuten oder konstruktiv notwendig sind, auch nach Vertragsabschluss vor, sofern sie keine Wertminderung zur Folge haben. Sämtliche Masse sind approximative Angaben. Alle Angaben in dieser Dokumentation stammen von Dritten. Die MÜLLER + SPECHT AG übernimmt keinerlei Haftung für fehlerhafte oder unvollständige Angaben. Es obliegt dem Käufer allfällige Angaben zu prüfen. Diese Dokumentation stellt kein Vertragsdokument dar.

Vermarktung



MÜLLER + SPECHT AG

Bahnhofstrasse 9
8260 Stein am Rhein

Tel +41 52 742 07 80
info@muellerspecht.ch

Bauherrschaft

MÜLLER IMMOBILIEN AG

Müller Immobilien AG

Hauptstrasse 78
8259 Wagenhausen

Architektur

**MÜLLER +
PARTNER**

Müller + Partner AG

Architekten + Planer SIA
Hofwisenstrasse 13
8260 Stein am Rhein

Tel +41 52 742 07 70
info@mp-arch.ch

