

# Historischer Flair trifft moderne Lebensart – traumhaftes 4-Familienhaus mit großem Garten

Objekt: 638 • 78337 Öhningen / Schienen  
849.000,00 €





## Daten im Überblick

Kaufpreis	849.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78337
Ort	Öhningen / Schienen
Wohnfläche	ca. 399 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	16
Anzahl Schlafzimmer	9
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 1.116 m <sup>2</sup>
ImmoNr	638
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung, Fußbodenheizung
Stellplätze	3 Garagen
Balkon	Ja
Wintergarten	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1910
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	248,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	17.10.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1910
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G



## Beschreibung

Dieses beeindruckende Anwesen aus dem Jahr 1910 ist ein wahres Juwel der Architektur. Es vereint historischen Charme mit modernen Elementen und bietet mit seinen vier Wohneinheiten auf ca. 398 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Familien, als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage.

Die erste Wohneinheit erstreckt sich auf ca. 159 m<sup>2</sup> über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Im Erdgeschoss laden der Essbereich und die angrenzende Küche mit Insel zu geselligen Stunden ein. Vom Esszimmer gelangen Sie in den beheizten Wintergarten, der das ganze Jahr über als Rückzugsort mit Blick in den Garten dient. Das gemütliche Wohnzimmer mit einem charmanten Kachelofen ist ideal für entspannte Stunden und Behaglichkeit. Ein zusätzliches Arbeitszimmer sowie eine praktische Abstellkammer ergänzen die Ebene. Über eine elegante Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich drei Zimmer und ein beeindruckend geräumiges Badezimmer mit Wanne, Dusche und Bidet befinden. Die zweite Wohneinheit im 1. Obergeschoss bietet auf ca. 121 m<sup>2</sup> einen großzügigen Eingangsbereich, ebenfalls ein großes Badezimmer, sowie ein separates WC. Die funktionale Küche und der Balkon schaffen zusätzlichen Komfort. Im Dachgeschoss befinden sich die dritte und vierte Wohneinheit. Die kleinere, ca. 49 m<sup>2</sup> große Wohnung, besticht durch ihre Gemütlichkeit und die praktische Einbauküche. Die vierte Einheit mit ca. 69 m<sup>2</sup> ist ein Highlight: Neben einem breiten Flur und einem modernen WC verfügt sie über ein Badezimmer mit Sauna und einer einladenden Aussicht durch die Dachfenster – ein Rückzugsort, der Erholung verspricht.

Die teils naturbelassenen Wände und die harmonische Kombination aus Holz und Stein machen dieses Haus einzigartig. Das Anwesen liegt auf einem idyllischen Grundstück, das mit einem gepflegten Garten begeistert. Ein romantischer Brunnen unterstreicht den Charme des Außenbereichs, während drei große Garagen und eine Werkstatt mit Hebebühne zusätzliche Möglichkeiten schaffen. Die Werkstatt ist ein Traum für Hobbyhandwerker und Profis gleichermaßen. Das Anwesen ist kurzfristig verfügbar und bietet dadurch eine hohe Flexibilität für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie unbedingt einen Besichtigungstermin, um wirklich alle Vorzüge dieses atemberaubenden Objekts und seines außergewöhnlichen Ambientes selbst zu erleben! Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Juwel persönlich vorzustellen.





## Lage

Öhningen liegt am südwestlichen Ende des Bodensees, in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze auf der Halbinsel Hori. Die beliebte Bodenseegemeinde besitzt eine gute Infrastruktur, so sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schule und Kindergarten vorhanden. Auch gibt es eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Das Anwesen ist im Teilort Schienen und rund 5 km von Öhningen auf dem Schienerberg gelegen. Ein Dorfladen und versch. Freizeitmöglichkeiten wie Tennis und ein Kindergarten sind vorhanden.

## Reservierungskriterien

Wenn Ihnen unser Angebot zusagt und Sie die Immobilie gerne reservieren möchten, bitten wir Sie, folgende Voraussetzungen zu beachten und einzuhalten:

- Die Kaufpreisverhandlungen müssen abgeschlossen sein.
- Ein Notartermin mit Ihnen muss vereinbart sein.
- Sie können gerne bei Bedarf das Objekt mehrfach besichtigen, jedoch sobald das Objekt für Sie reserviert ist, ist keine Besichtigung vor dem Notartermin mehr möglich, da eine Absage kurz vor dem Notartermin vermieden werden soll.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.



## Impressionen



Wohnzimmer



Esszimmer





Wintergarten



Schlafzimmer





Badezimmer



Waschraum



Eingang Obergeschoss



Badezimmer OG



Obergeschoss



Obergeschoss





Eingang Dachgeschoss



Badezimmer Dachgeschoss



Sauna



Badezimmer Dachgeschoss



Wohnzimmer Dachgeschoss



Wohnen + Schlafen Dachgeschoss





Bad Dachgeschoss



Garage



Luftaufnahme



Aussenansicht

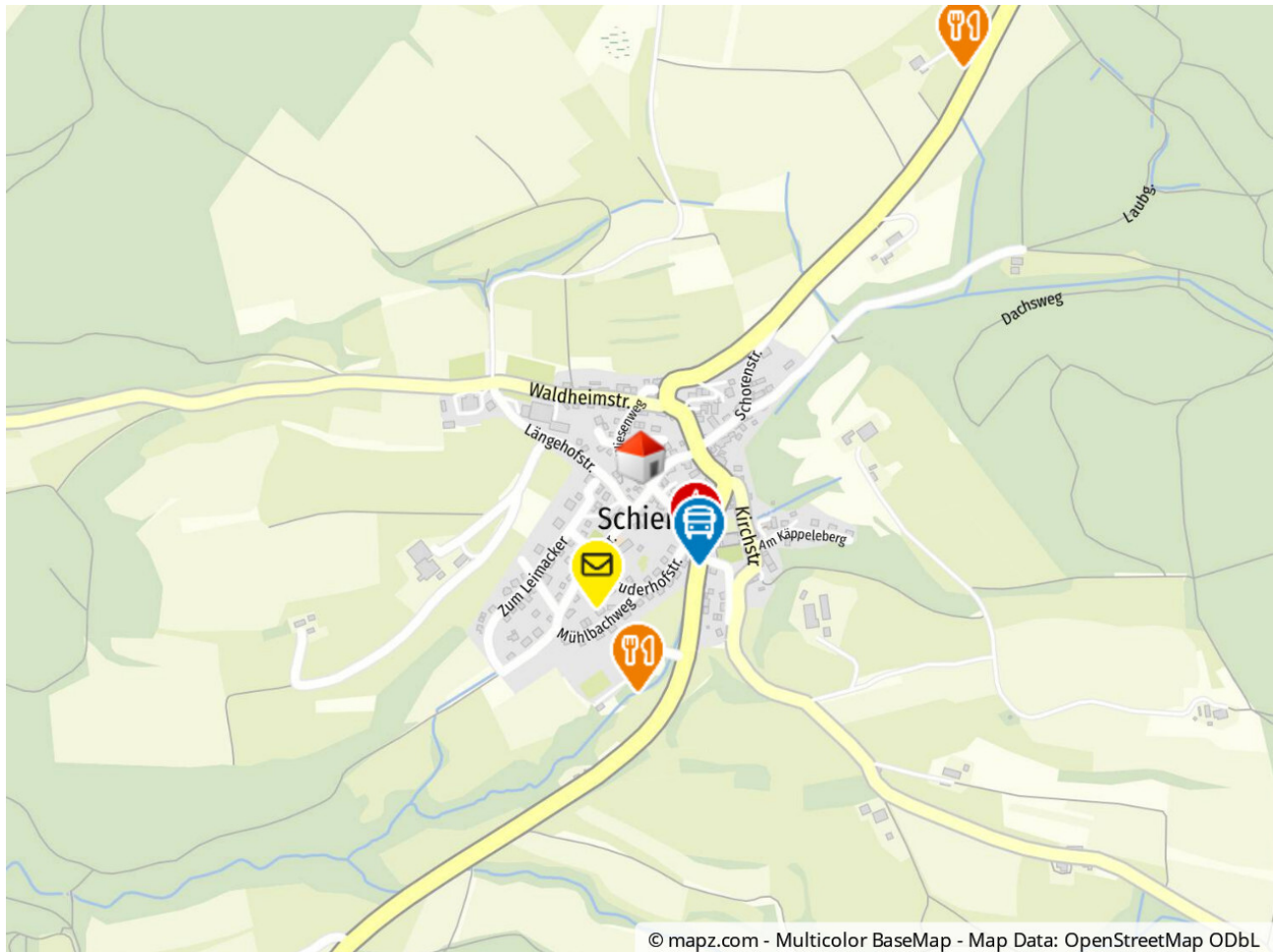


Aussenansicht



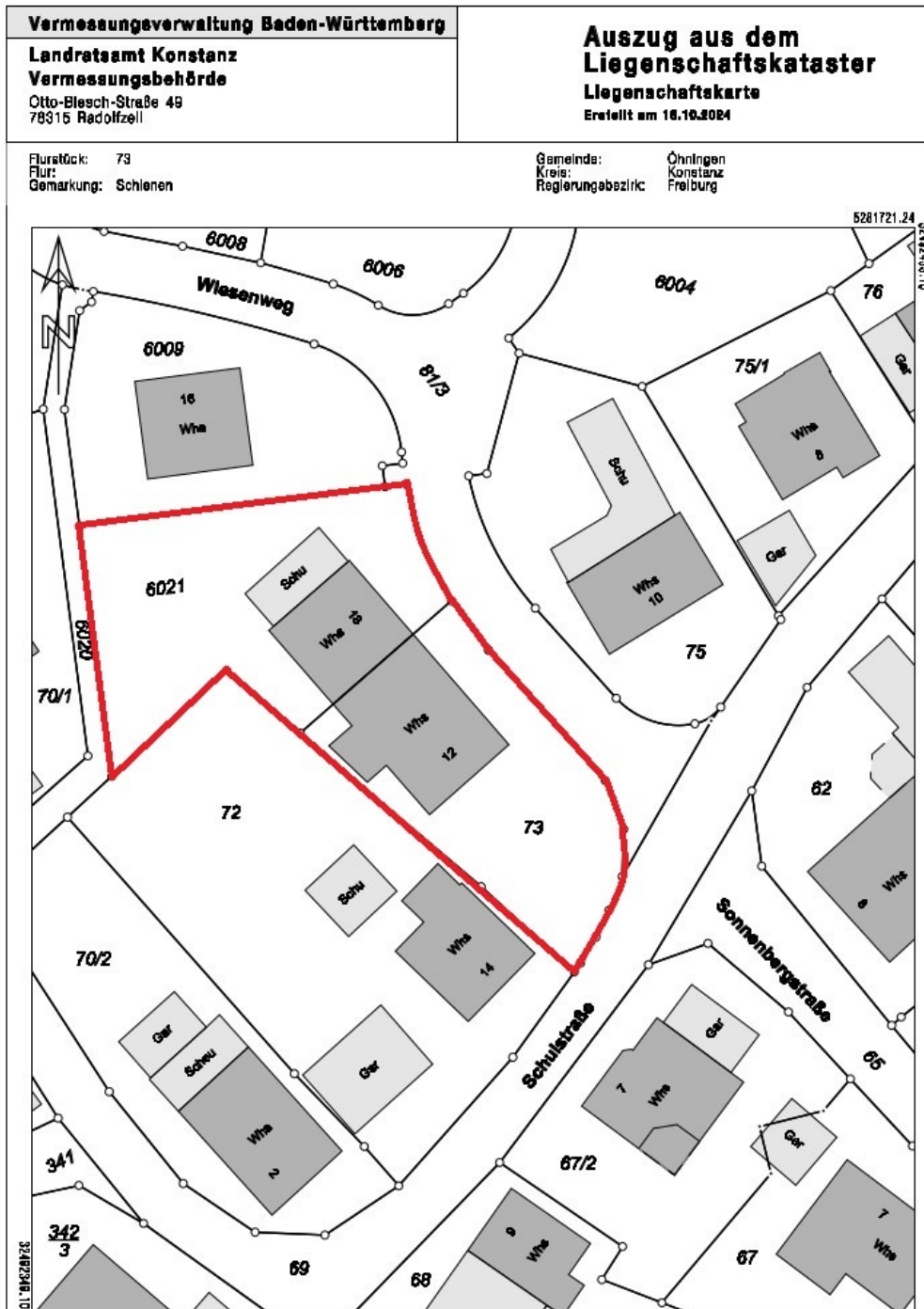
Luftaufnahme

## Lageplan

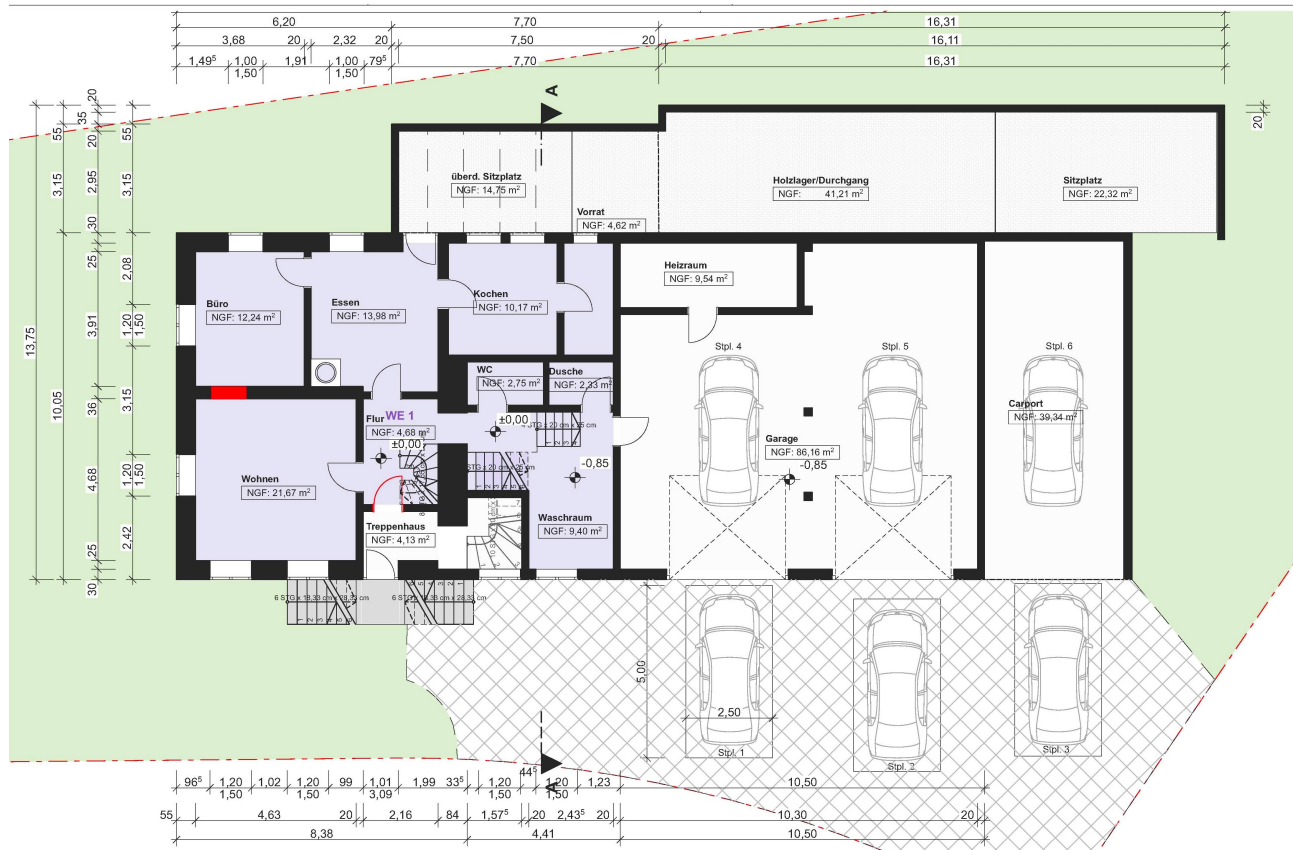


Geolyzer Kartenausschnitt





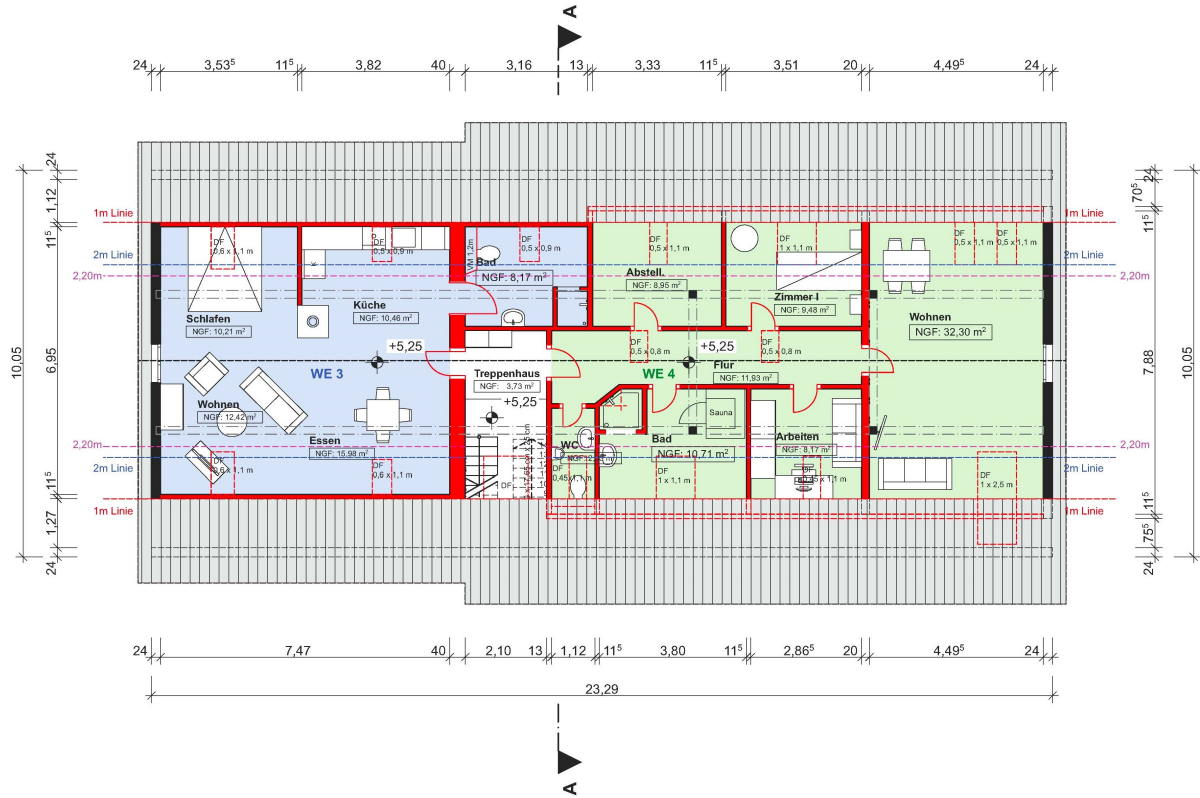
## Grundriss



Grundriss EG







Grundriss DG

**Objekt:** Schulstrasse 12  
78337 Öhningen

**Wohnflächenberechnung  
nach Wohnflächenverordnung**

**Erdgeschoss:**

**Wohnung 1:**

Wohnen:		4,680	4,630	<b>21,668 m<sup>2</sup></b>
Büro:		3,910	3,130	<b>12,238 m<sup>2</sup></b>
Essen:		3,910	3,660	14,311 m <sup>2</sup>
	abzgl.	0,800	0,850	0,680 m <sup>2</sup>
	add.	0,160	2,160	0,346 m <sup>2</sup>
				<b>13,976 m<sup>2</sup></b>
Kochen:		3,250	3,130	<b>10,173 m<sup>2</sup></b>
Vorratsraum:		3,250	1,420	<b>4,615 m<sup>2</sup></b>
Flur:		3,055	2,160	6,599 m <sup>2</sup>
	abzgl.	1,749	1,099	1,922 m <sup>2</sup>
				<b>4,677 m<sup>2</sup></b>
WC:		1,250	2,200	<b>2,750 m<sup>2</sup></b>
Dusche:		1,250	1,860	<b>2,325 m<sup>2</sup></b>
Waschraum:		2,281	2,435	5,554 m <sup>2</sup>
	add.	1,100	2,350	2,585 m <sup>2</sup>
	add.	1,100	1,012	1,113 m <sup>2</sup>
	add.	0,068	2,200	0,150 m <sup>2</sup>
				<b>9,402 m<sup>2</sup></b>
Terrasse: 50%		2,950	5,000	<b>7,375 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche WE 1 (EG): 89,199 m<sup>2</sup>**

### Obergeschoss:

#### Wohnung 1:

		<b>Länge:</b>	<b>Breite:</b>	
Flur:		5,000	2,050	10,250 m <sup>2</sup>
	abzgl.	1,749	1,089	1,905 m <sup>2</sup>
				<b>8,345 m<sup>2</sup></b>
Eltern:		5,000	4,980	<b>24,900 m<sup>2</sup></b>
Arbeiten:		3,380	4,450	<b>15,041 m<sup>2</sup></b>
Ankleide:		3,650	4,450	16,243 m <sup>2</sup>
	abzgl.	0,990	0,850	0,842 m <sup>2</sup>
				<b>15,401 m<sup>2</sup></b>
Bad:		2,470	4,450	<b>10,992 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche WE 1 (OG): 74,679 m<sup>2</sup>**

**Summe Gesamtwohnfläche Wohnung 1, abzgl. 3% Putz: 159,183 m<sup>2</sup>**

#### Wohnung 2, rechts:

		<b>Länge:</b>	<b>Breite:</b>	
Flur:				<b>18,300 m<sup>2</sup></b>
WC:		2,250	1,500	<b>3,375 m<sup>2</sup></b>
Bad:		3,400	5,000	<b>17,000 m<sup>2</sup></b>
Kind 2:				<b>6,590 m<sup>2</sup></b>
Kind 1:				<b>17,500 m<sup>2</sup></b>
Eltern:		4,769	4,450	<b>21,222 m<sup>2</sup></b>
Essen/Wohnen:		4,810	3,326	15,998 m <sup>2</sup>
	add.	1,858	1,473	2,737 m <sup>2</sup>
	add. 1/2	2,952	1,473	2,174 m <sup>2</sup>
				<b>20,909 m<sup>2</sup></b>





Küche:		3,350	3,400	11,390 m <sup>2</sup>
	add.	1,050	2,102	2,207 m <sup>2</sup>
	add. 1/2	1,050	1,248	0,655 m <sup>2</sup>
				<b>14,252 m<sup>2</sup></b>
Balkon:	50%			<b>5,605 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche WE 2 (OG): 124,753 m<sup>2</sup>**

**Summe Gesamtwohnfläche Wohnung 2, abzgl. 3% Putz: 121,179 m<sup>2</sup>**

### Dachgeschoss:

#### Wohnung 3, links:

	Länge:	Breite:	
Essen:	4,060	3,937	15,984 m <sup>2</sup>
	abzgl. 50%	3,937	0,948
			<b>1,866 m<sup>2</sup></b>
			<b>14,118 m<sup>2</sup></b>
Küche:	2,039	3,822	7,793 m <sup>2</sup>
	abzgl. 50%	0,988	3,822
	add.	0,850	3,137
			<b>2,666 m<sup>2</sup></b>
			<b>8,571 m<sup>2</sup></b>
Bad:	2,585	3,160	8,169 m <sup>2</sup>
	abzgl. 50%	0,988	3,160
			<b>1,561 m<sup>2</sup></b>
			<b>6,608 m<sup>2</sup></b>
Schlafen/Wohnen:	3,535	6,950	24,568 m <sup>2</sup>
	abzgl. 50%	0,988	3,535
	abzgl. 50%	0,948	3,535
			<b>1,746 m<sup>2</sup></b>
			<b>1,676 m<sup>2</sup></b>
			<b>21,146 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche WE 3 (DG): 50,443 m<sup>2</sup>**

**Summe Gesamtwohnfläche Wohnung 3, abzgl. 3% Putz: 48,930 m<sup>2</sup>**

**Wohnung 4, rechts**

		<b>Länge:</b>	<b>Breite:</b>	
Flur:		1,398	6,260	8,751 m <sup>2</sup>
	add.	1,755	1,398	2,453 m <sup>2</sup>
	add.	1,120	0,502	0,562 m <sup>2</sup>
	add. 1/2	0,635	0,502	0,159 m <sup>2</sup>
				<b>11,927 m<sup>2</sup></b>
Bad:		3,800	2,850	10,830 m <sup>2</sup>
	abzgl. 50%	3,800	1,063	2,020 m <sup>2</sup>
	abzgl. 1/2	0,560	0,442	0,124 m <sup>2</sup>
				<b>8,687 m<sup>2</sup></b>
WC:		1,120	2,348	2,630 m <sup>2</sup>
		1,063	1,120	0,595 m <sup>2</sup>
				<b>2,034 m<sup>2</sup></b>
Arbeiten:		2,850	2,865	8,165 m <sup>2</sup>
	abzgl. 50%	1,063	2,865	1,523 m <sup>2</sup>
				<b>6,643 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum:		2,700	3,330	8,991 m <sup>2</sup>
	abzgl.	0,200	0,200	0,040 m <sup>2</sup>
	abzgl. 50%	1,063	3,330	1,770 m <sup>2</sup>
				<b>7,181 m<sup>2</sup></b>
Zimmer I:		2,700	3,510	9,477 m <sup>2</sup>
	abzgl. 50%	1,063	3,510	1,866 m <sup>2</sup>
				<b>7,611 m<sup>2</sup></b>
Wohnen:		7,178	4,495	32,265 m <sup>2</sup>
	abzgl. 50%	1,063	4,495	2,389 m <sup>2</sup>
	abzgl. 50%	1,103	4,495	2,479 m <sup>2</sup>
				<b>27,397 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche WE 4 (DG): 71,480 m<sup>2</sup>**

**Summe Gesamtwohnfläche Wohnung 4, abzgl. 3% Putz: 69,335 m<sup>2</sup>**

**Summe Gesamtwohnfläche (EG, OG, DG): 398,627 m<sup>2</sup>**

Engen, den 25.07.2024

Regina Almasoud-Rembold



## Ihr Ansprechpartner



Herr Florian Arnold  
Arnold Immobilien  
Brühlstraße 2/2  
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003  
Fax: 07732 3003-0

E-Mail: [info@anfrage.immobilienarnold.de](mailto:info@anfrage.immobilienarnold.de)  
Web: [www.immobilienarnold.de](http://www.immobilienarnold.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.