

Familienidylle mit Einliegerwohnung in Top-Lage

Objekt: 679 • 78337 Öhningen
875.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	875.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78337
Ort	Öhningen
Wohnfläche	ca. 236 m ²
Anzahl Zimmer	6,5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 521 m ²
ImmoNr	679
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Bauweise	Massiv
Stellplätze	2 Freiplätze
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste WC	Ja
Baujahr	2018
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	19 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	29.01.2030
Baujahr lt. Energieausweis	2018
wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieeffizienzklasse	A+



Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in Öhningen bietet nicht nur ein komfortables Zuhause für Ihre Familie, sondern auch eine separate Einliegerwohnung im Untergeschoss, die sich ideal für Gäste, ältere Familienmitglieder oder zur Vermietung eignet. Die Wohnung ist derzeit für eine Kaltmiete von 530 € im Monat zuzüglich einer Pauschale von 190 € für Nebenkosten vermietet. Das Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und seiner idyllischen Lage in unmittelbarer Nähe des Bodensees.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger und lichtdurchfluteter Wohnbereich, der dank des direkten Zugangs zum Südbalkon mit Seeblick begeistert. Der Schwedenofen sorgt für wohlige Wärme und macht auch kühle Tage zu einer gemütlichen Auszeit. Die angrenzende, moderne Küche ist mit hochwertigen Miele-Geräten und einer Wasseraufbereitungsanlage mit Sprudelfunktion ausgestattet – ideal für anspruchsvolle Hobbyköche. Die elektrischen Rollläden im ganzen Haus sind überaus komfortabel. Ein stilvolles Badezimmer mit zusätzlicher Dusche sowie eine praktische Garderobe mit extra Stauraum runden diese Etage perfekt ab.

Das Obergeschoss bietet drei behagliche Schlafzimmer, die Rückzugsorte der Entspannung und Privatsphäre darstellen. Ein elegantes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und einer schicken Badewanne ergänzt diese Ebene und sorgt für Ihr Wohlbefinden.

Im Kellergeschoss befindet sich die eigenständige Einliegerwohnung mit einem hellen Wohnzimmer, einem separaten Schlafzimmer und einem eigenen Badezimmer. Der Zugang zur privaten Terrasse und in den Garten ist ein echtes Highlight und lädt zum Verweilen im Freien ein. Darüber hinaus finden Sie hier den Technikraum mit Platz für die Waschmaschine sowie zahlreiche moderne Annehmlichkeiten wie einen Wäscheabwurf, eine Entkalkungsanlage und Glasfaseranschluss.

Ein praktisches Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und mehr. Stellplätze für Ihre Fahrzeuge sind vor dem Haus vorhanden, ein Carport kann noch errichtet werden.

Diese vielseitige Immobilie bietet Ihnen nicht nur flexible Nutzungsmöglichkeiten, sondern auch eine traumhafte Lage in Seenähe. Ob als Familienresidenz oder Mehrgenerationenhaus – hier finden Sie den idealen Ort zum Wohlfühlen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



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.

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



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Küche



Balkon



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG



Badezimmer OG



Treppenabgang OG



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Terrasse



Außenansicht



Hofeinfahrt



Eingang

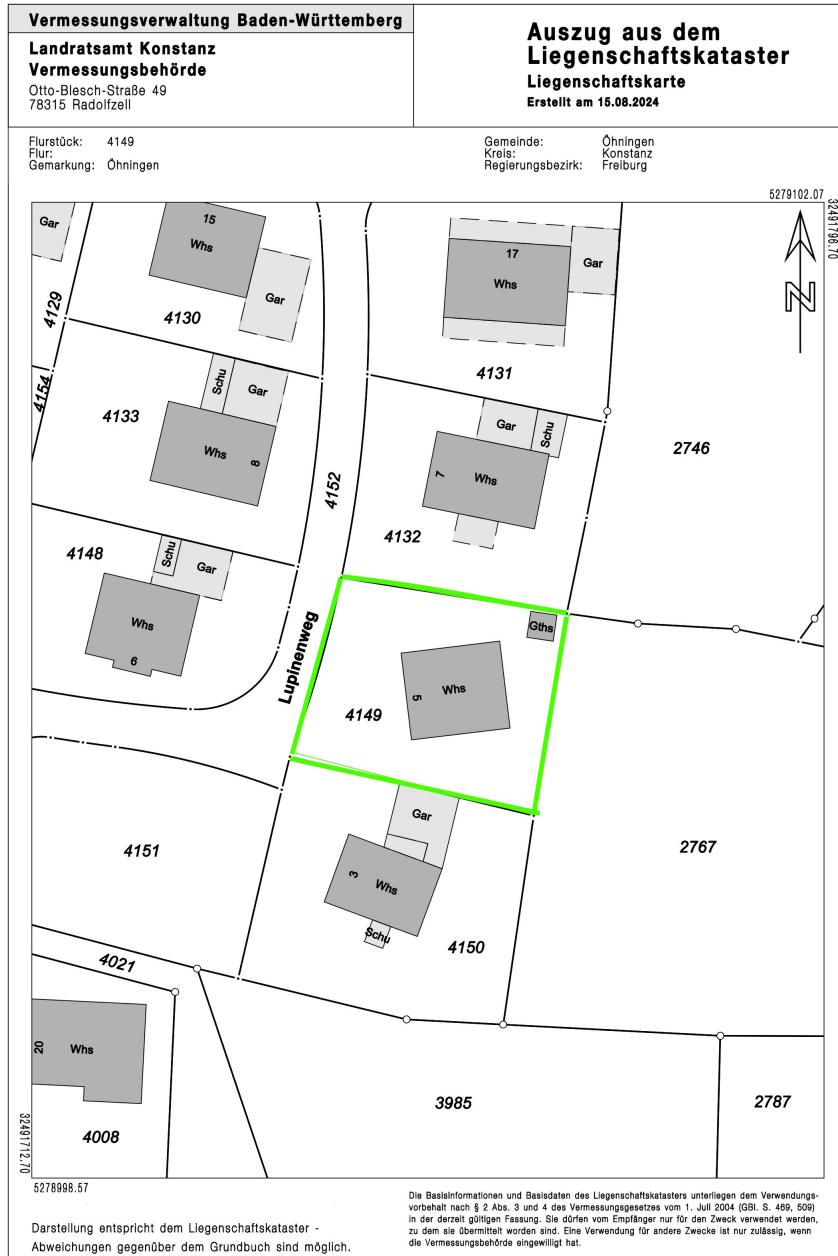


Außenansicht

Lageplan

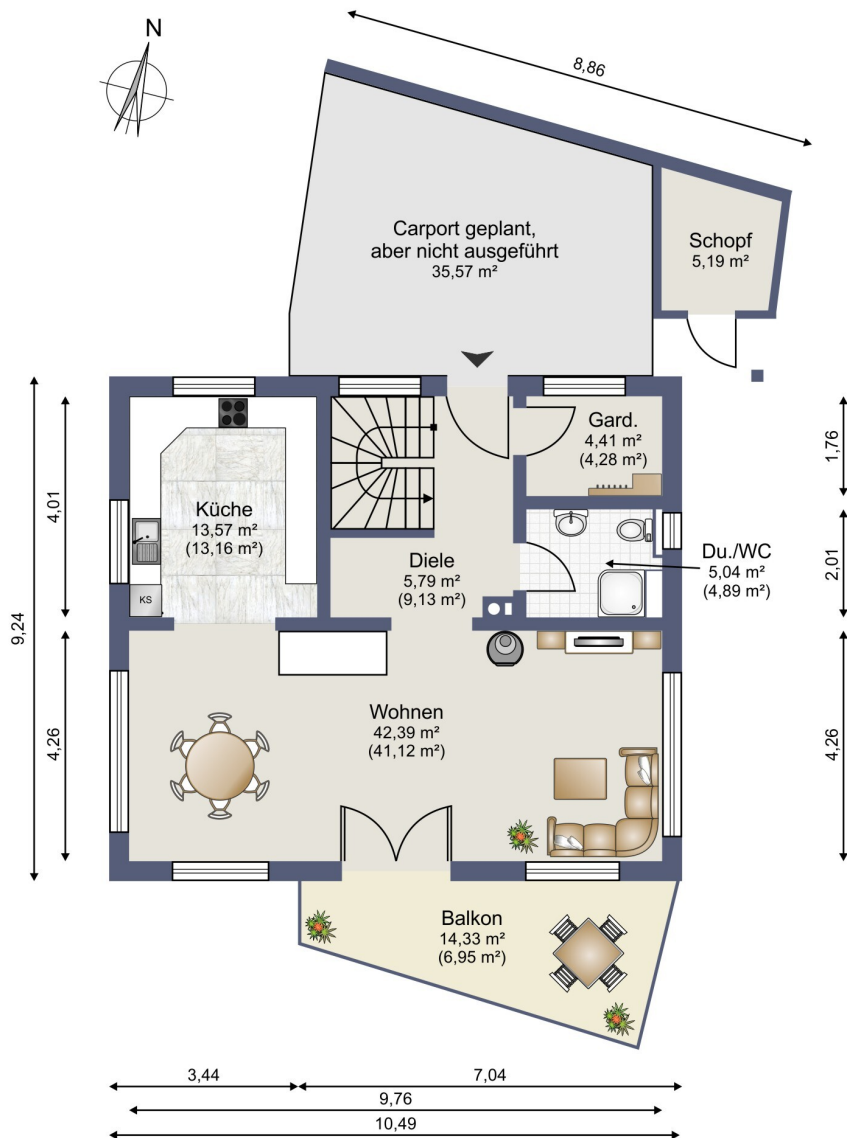


Geolyzer Kartenausschnitt



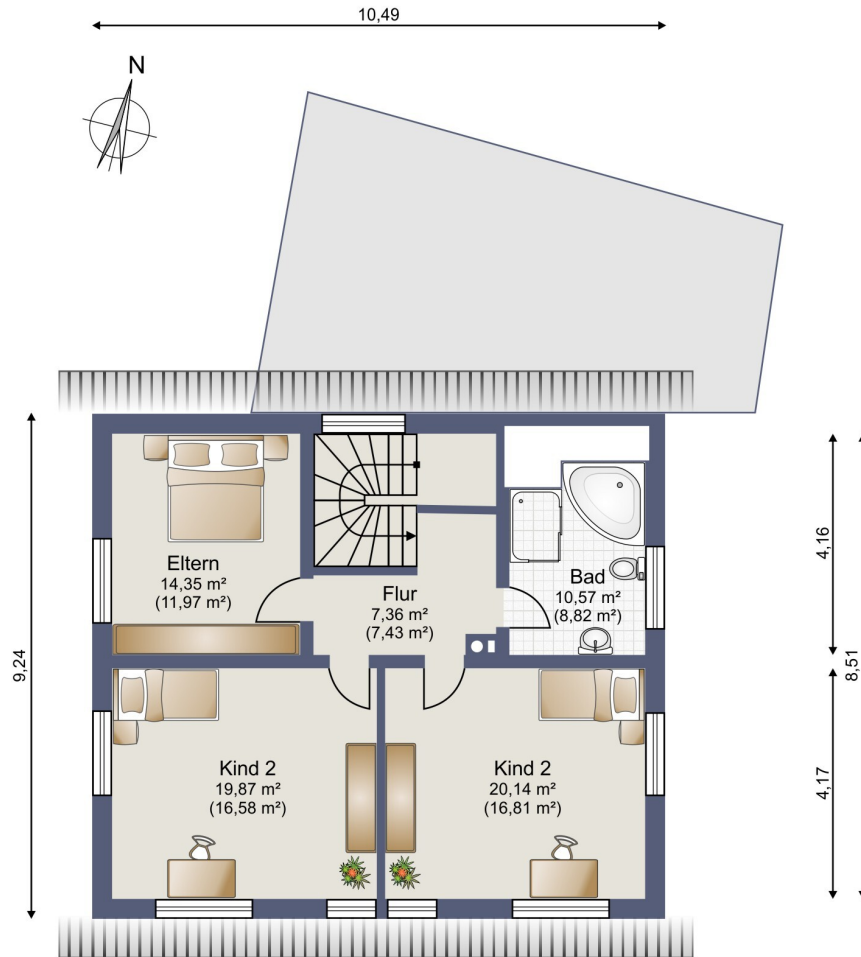
Lageplan

Grundriss



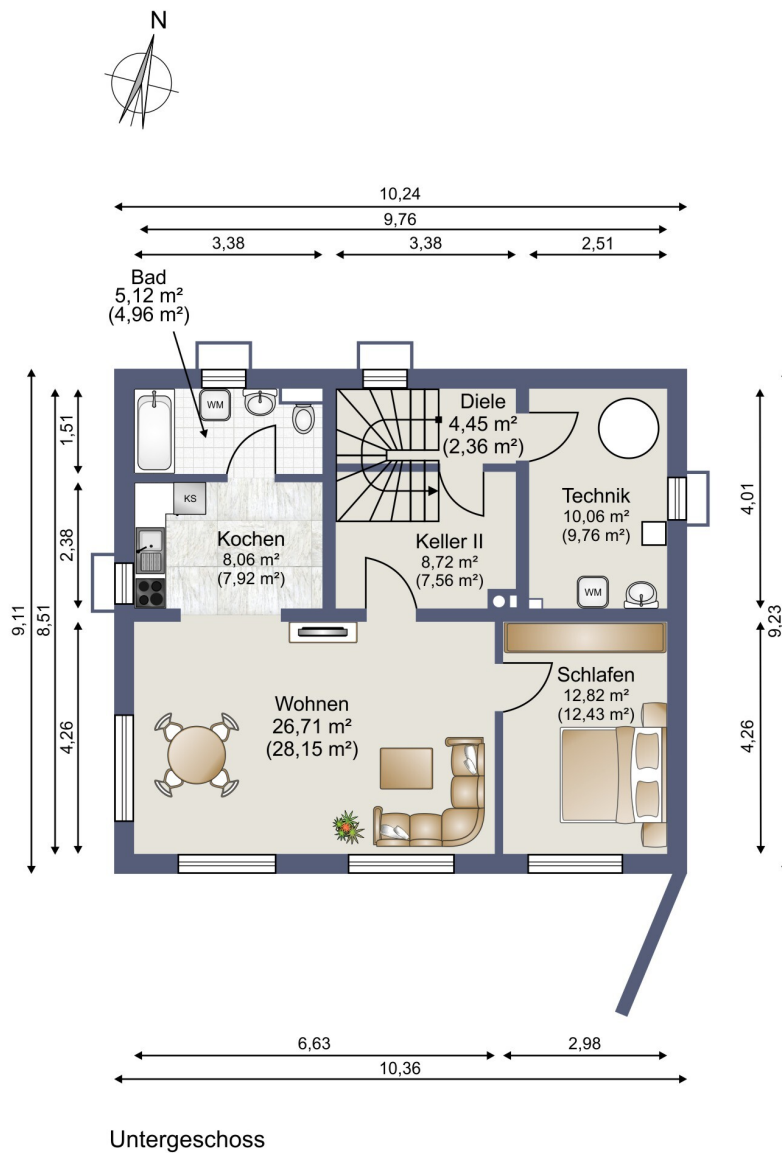
Erdgeschoss

Grundriss EG



Dachgeschoss

Grundriss DG



Grundriss UG



Wohnflächenberechnung

Einliegerwohnung

004	Kochen	7,92 m2
	$7,382 \times 3,385 - 0,114 \times 0,885 - 3\%$	
004	Bad	4,97 m2
	$1,513 \times 3,385 - 0,001 \times 0,885 - 3\%$	
004	Wohnen	28,16 m2
	$6,635 \times 4,260 - 0,240 \times 1,885 + 0,239 \times 0,885 - 0,114 \times 0,885 - 3\%$	
006	SCHLAFEN	12,44 m2
	$3,010 \times 4,260 - 0,001 \times 0,885 - 3\%$	
	Terrasse	10,43 m2
	$8,238 \times 2,533 / 2$	
Einliegerwohnung		63,92 m2

Hauptwohnung

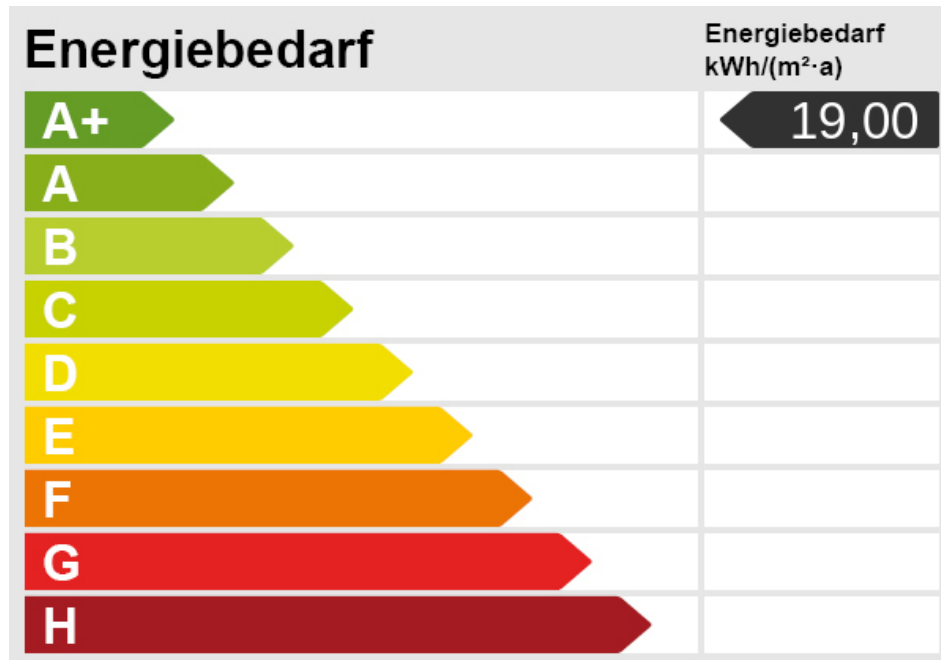
	Wohnen	41,12 m2
	$9,760 \times 4,260 - 0,240 \times 1,510 - 0,280 \times 1,885 - 3\%$	
	Diele	9,14 m2
	$3,630 \times 0,540 - 4,010 \times 0,210 - 4,010 \times 0,700 - 1,927 \times 1,525 - 0,837 \times 0,245 - 0,300 \times 0,012 - 0,385 \times 1,135 - 0,239 \times 0,885 - 0,239 \times 0,885 - 0,540 \times 0,002 - 0,001 \times 0,378 - 3\%$	
	KÜCHE	13,17 m2
	$3,395 \times 4,010 - 3\%$	
	GARD	4,29 m2
	$1,760 \times 2,510 - 0,001 \times 0,885 - 3\%$	
	WC/DU	4,89 m2
	$2,010 \times 2,510 - 0,001 \times 0,885 - 3\%$	
	Eltern	11,97 m2
	$1,150 \times 1,160 - 0,001 \times 0,760 - 0,50 \times 1,165 \times 3,450 - 3\%$	
	Flur DG	7,44 m2
	$4,160 \times 0,032 - 7,385 \times 1,675 - 1,470 \times 0,100 - 1,458 \times 1,069 - 0,100 \times 1,490 - 0,380 \times 0,540 - 0,004 - 0,002 \times 2,50,245 - 0,174 \times 0,760 - 0,174 \times 0,760 - 0,174 \times 0,760 - 0,50 \times 1,000 \times 1,003 \times 2,0,095 - 0,032 \times 1,165 - 3\%$	
	Bad	8,82 m2
	$2,543 \times 4,160 - 0,001 \times 0,760 - 0,50 \times 1,165 \times 2,543 - 3\%$	
	BALKON	6,95 m2
	$0,50 \times 1,165 - 7,046 \times 2,906 - 1,165 \times 7,100 - 3\%$	
003	Technik	9,76 m2
	$2,510 \times 4,010 - 0,001 \times 0,885 - 3\%$	
005	Keller II	7,59 m2
	$2,577 \times 3,385 - 0,001 \times 0,885 - 0,50 \times 1,587 \times 0,072 - 1,587 - 1,319 \times 2,90,880 - 0,380 \times 0,540 - 3\%$	
005	Diele	2,37 m2
	$1,318 \times 3,385 - 0,259 \times 0,885 - 1,927 \times 1,031 - 0,039 \times 0,857 - 1,000 - 0,687 \times 2,90,154 - 0,50 \times 1,587 \times 0,003 - 0,070 \times 0,150 - 1,165 \times 0,400 \times 0,126 - 3\%$	
006	KIND 2	16,81 m2
	$4,175 \times 4,825 - 0,001 \times 0,760 - 0,50 \times 1,165 \times 4,825 - 3\%$	
006	KIND 1	16,59 m2
	$4,175 \times 4,760 - 0,001 \times 0,760 - 0,50 \times 1,165 \times 4,760 - 3\%$	
	Terrasse	11,24 m2
	$4,781 \text{ m2} \times 4,703 \text{ m2} / 2$	
Hauptwohnung		172,15 m2

insg. 236,07 m2

F. Arnold
ARNOLD IMMOBILIEN
 Immobilien
 Eberhard Arnold
 Brühlstraße 2/2
 78315 Radolfzell
 Tel.: +49 (0)7732 3003
 Fax: +49 (0)7732 3003-30
 Email: info@immobilienarnold.de

Wohnflächenberechnung

Energieausweis





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
Web: 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.