

Viel Raum für Ideen am Bodensee - Haus mit Einliegerwohnung und Ausbaupotential

Objekt: 766 • 78345 Moos-Iznang
670.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	670.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78345
Ort	Moos-Iznang
Wohnfläche	ca. 191 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 693 m ²
ImmoNr	766
Befeuerung	Pelletheizung
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	2
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Stellplätze	1 Freiplatz 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste WC	Ja
Baujahr	1987



Beschreibung

Inmitten der charmanten Ortschaft Moos-Iznang erwartet Sie dieses vielseitige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Eigenheim und Kapitalanlage. Die zentrale Lage mit Bushaltestelle direkt vor dem Haus ermöglicht eine gute Erreichbarkeit, während der gepflegte Garten mit Gartenhäuschen zum Verweilen einlädt. Und das Beste: in ca. 2 Gehminuten erreichen Sie das Bodenseeufer und die Schiffsanlegestelle.

Die Hauptwohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt, begeistert mit einem großzügigen Raumangebot und Wohlfühlatmosphäre. Der Mittelpunkt des Erdgeschosses ist das helle Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten – ein perfekter Ort für laue Sommerabende. Die großzügige Küche, das Schlafzimmer sowie das schöne Tageslichtbad mit bodenebener Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Bidet erfüllen alle Ansprüche an Komfort. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Windfang mit Diele komplettieren das Erdgeschoss. Im Dachgeschoss lädt das Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin und Zugang zum Balkon zum Entspannen ein. Der Balkon führt über eine Außentreppe direkt in den Garten. Ein Gästezimmer bietet zusätzliche Flexibilität.

Die Einliegerwohnung mit separatem Eingang ist ideal für eine Vermietung oder Gäste. Sie bietet ein gemütliches Wohn-Esszimmer mit offener Küche und Zugang zur eigenen Terrasse, ein Schlafzimmer sowie ein helles Badezimmer und ein Gäste-WC. Zusätzlich besteht Potenzial: Das Dachgeschoss über der Einliegerwohnung kann bei Bedarf ausgebaut werden. So gewinnen Sie zusätzlich ca. 35 m² Wohnfläche. Eine Baugenehmigung war bereits vorhanden, wurde allerdings nicht verlängert und müsste daher nochmals beantragt werden.

Im Untergeschoss finden sich praktische und vielseitige Räume: eine Doppelgarage, Pellet-Lager, Heizraum, Hobbyraum sowie vier Kellerräume bieten reichlich Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Ein zusätzlicher KFZ-Außenstellplatz rundet das Angebot ab. Aktuell ist die Einliegerwohnung vermietet und generiert eine jährliche Kaltmiete von 3.360 Euro. Die Hauptwohnung wird im Frühjahr 2026 bezugsfrei und wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden.

Ein Energieausweis ist in Arbeit.

Dieses Einfamilienhaus vereint Wohnkomfort, Flexibilität und Wertsteigerungspotenzial. Erleben Sie die Lebensqualität am Bodensee – wir freuen uns, Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich vorzustellen!



Lage

Moos ist das Tor zur malerischen Halbinsel Hõri und befindet sich in wunderschõner Lage direkt am Untersee. Außer dem Hauptort gehõren auch die Ortsteile Iznang, Weiler und Bankholzen zur Gemarkung Moos. Mit seiner Nãhe zu Radolfzell, wie auch zur Schweiz, ist der beliebte Bodenseeort nicht nur als Urlaubsort, sondern auch als Wohnort äußerst interessant. Viele Handwerks-, sowie klein- und mittelstãndische Gewerbebetriebe haben sich hier angesiedelt und bieten mannigfaltige Arbeitsplãtze. Diverse Einkaufsmõglichkeiten und ärztliche Versorgung vereinfachen das Leben hier. Des Weiteren sind zwei Kindergãrten (einer davon in Bankholzen), eine Grundschule in Weiler und eine Schule für Sonderpädagogik vorhanden. Eine rege Dorfgemeinschaft bietet ein vielfãltiges kulturelles sowie auch sportliches Freizeitangebot. Außerdem ist Moos an das Hõriabus-Netz angeschlossen.

Reservierungskriterien

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

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

Ausstattung Beschreibung

- gepflegter Garten mit Gartenhaus
- Pelletheizung 2010
- Solaranlage für Brauchwasser 2010
- Doppelgarage im Haus mit Starkstrom und E-Anschluss
- KFZ-Außenstellplatz
- Kachelofen 2023
- zwei Terrassen
- ein Balkon mit Treppe in den Garten

Impressionen



Luftaufnahme



Straßenansicht



Esszimmer Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



Tageslichtbad Erdgeschoss



Gäste-WC Erdgeschoss



Flur und Treppenaufgang Dachgeschoss



Wohnzimmer Dachgeschoss



Wohnzimmer Dachgeschoss



Gästezimmer Dachgeschoss



Gäste-WC Dachgeschoss



Balkon Dachgeschoss



Wohn-/Esszimmer Einliegerwohnung



Wohn-/Esszimmer Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



Tageslichtbad Einliegerwohnung



Terrasse Einliegerwohnung



Luftaufnahme

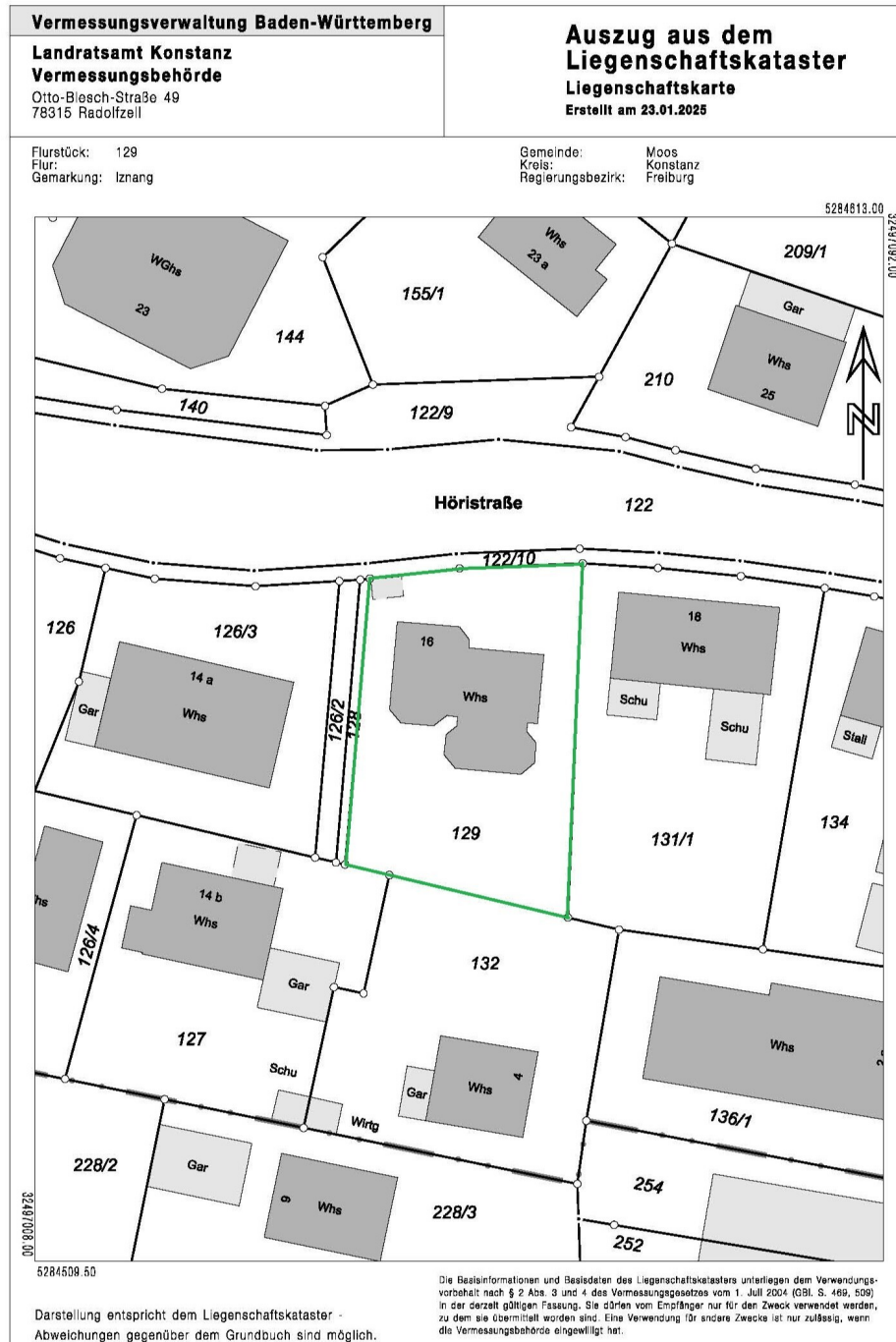


Seitenansicht

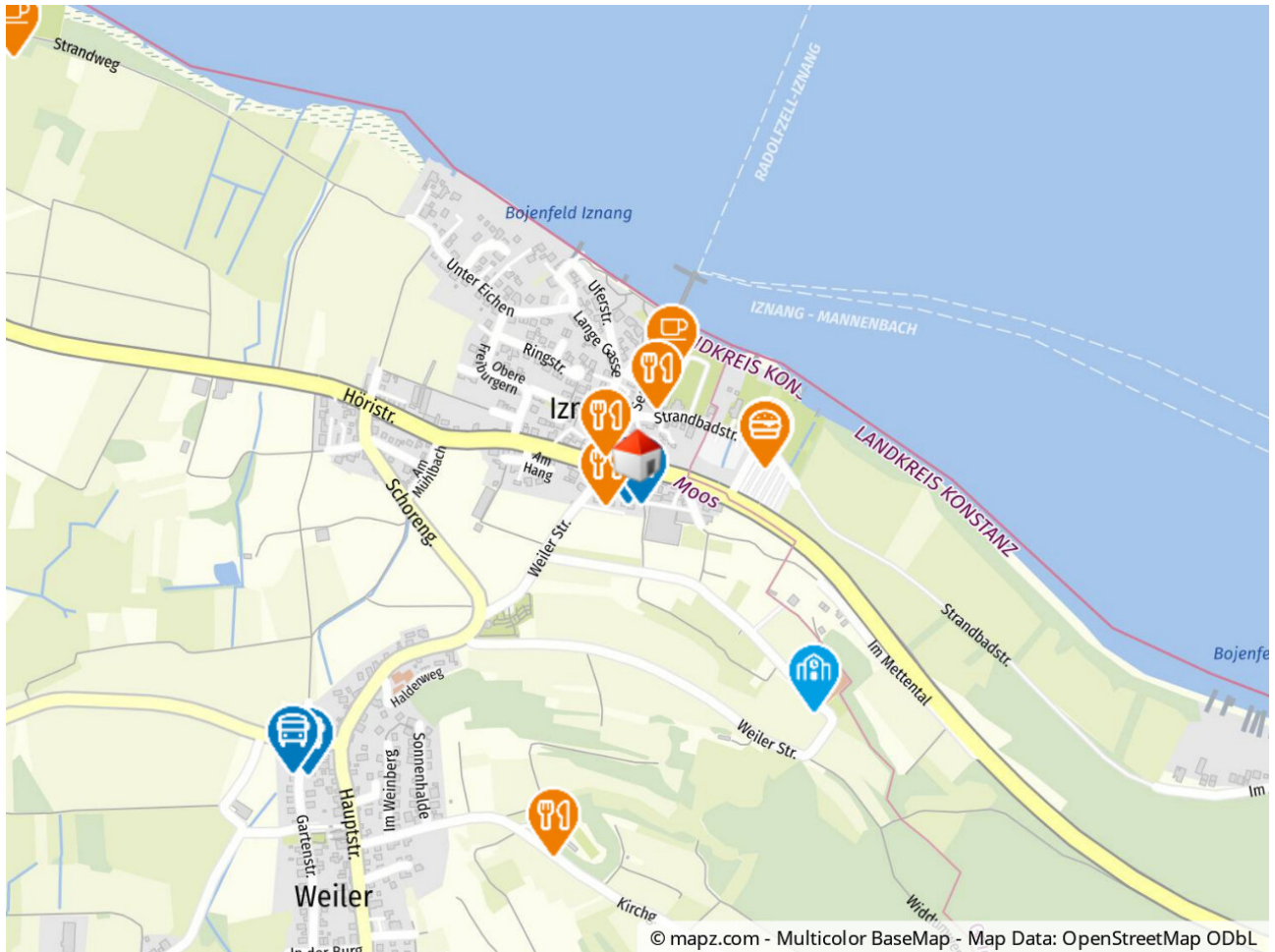


Luftaufnahme

Lageplan

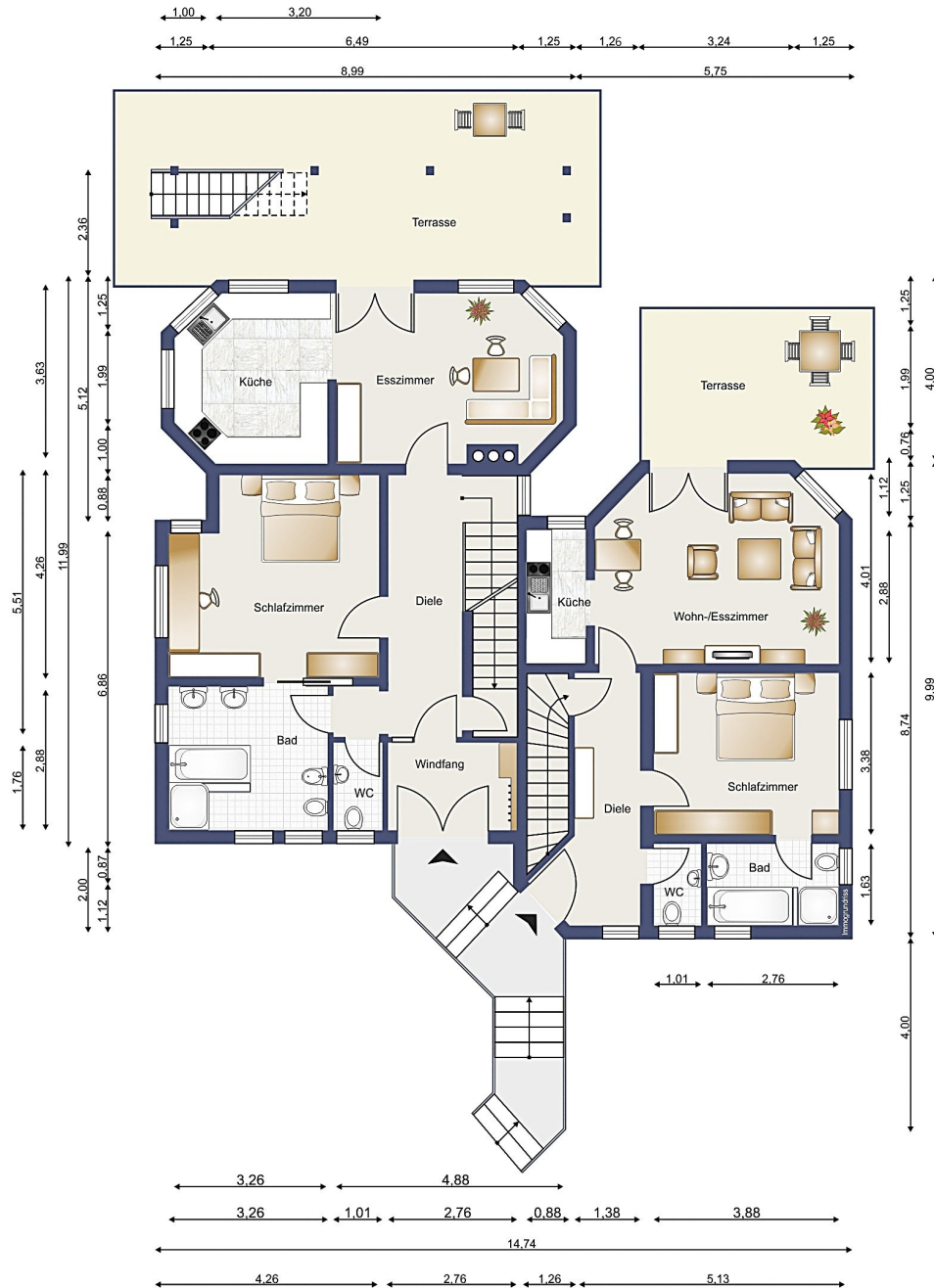


Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

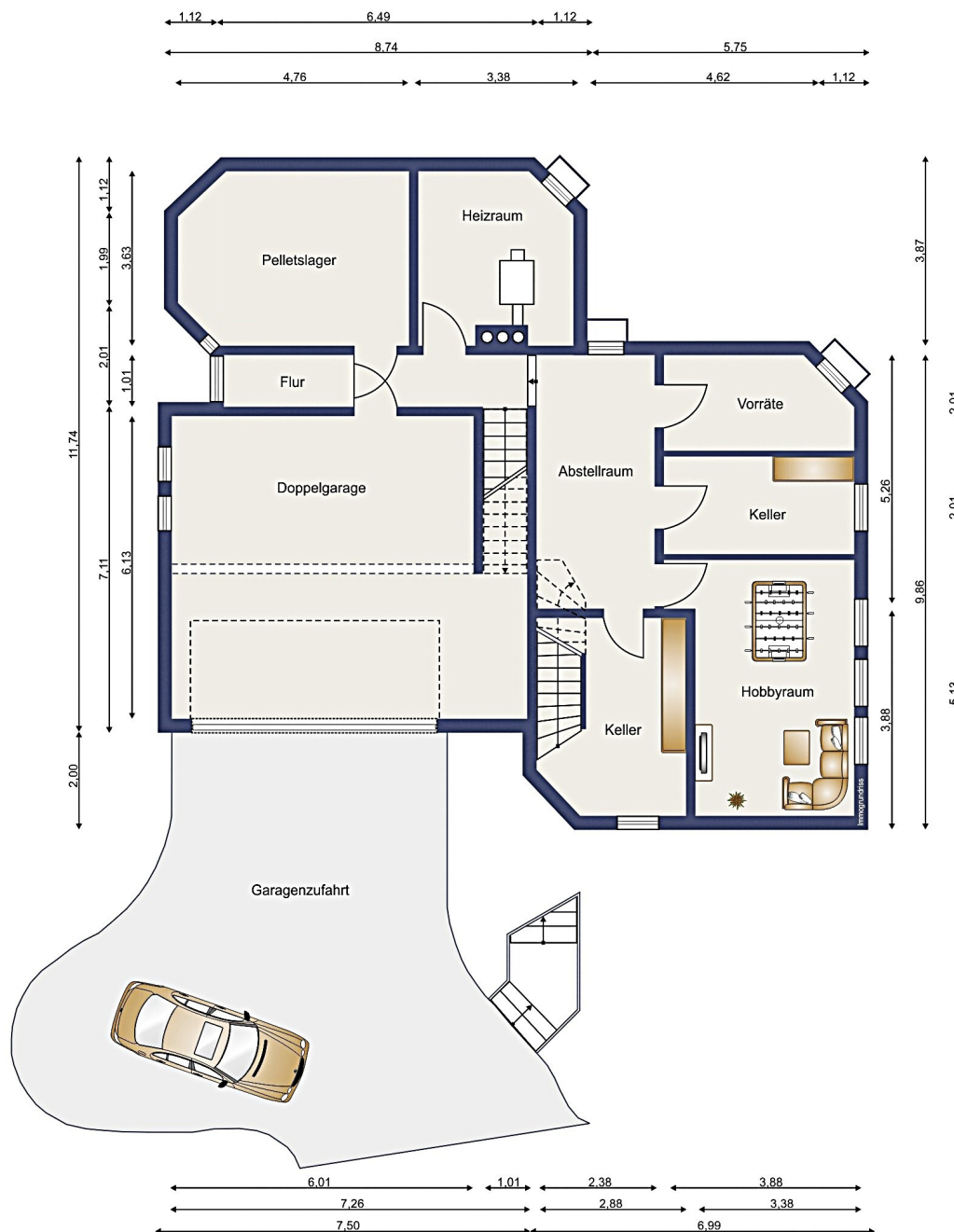
Grundriss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller



Wohnflächenberechnung Hörstraße 16, 78245 Moos-Iznang

Hauptwohnung

Erdgeschoss

Raum	Abmessungen	Bruttofl.	./.3% Putz	Nettofläche
Windfang	1.76 x 2.76	4.86	0.15	4.71 m ²
Diele	1.51 x 5.51 1,01 x 1,01	9.34	0.28	9.06 m ²
WC	1.01 x 1.76	1.78	0.05	1.73 m ²
Schlafen	4.26 x 4.26 ./. 1,00 x 1,25	16.90	0.51	16.39 m ²
Bad	3.26 x 2.88 ⁵ 4.88 ⁵ x 3.63 ⁵	9.41	0.28	9.12 m ²
Essen	./. 1.03 ⁵ x 1.03 ⁵ ./. 1,18 x 0,50	16.10	0.48	15.61 m ²
Küche	3.26 x 3.63 ⁵ ./. 1.03 ⁵ x 1.03 ⁵	10.78	0.32	10.46 m ²
Terrasse Hauptwohnung	2.773 x 6.646	18.43 : 2		9.22 m ²
Summe Wohnfläche EG				76,30 m²

Dachgeschoss

Diele	1.88 ⁵ x 6.38 ⁵ 1.00 x 1.25	13.29	0.40	12.89 m ²
WC	1.13 ⁵ x 1.51 ./. 0.95 x 1,135 x 0.5	1.17	0.04	1.14 m ²
Wohnzimmer	6.26 x 5.26 ./. 3.25 x 0.50 ./. 1.18 x 0.50 ./. 5.26 x 1.05 x 0.5 ./. 4.76 x 1.05 x 0.5	25.45	0.76	24.69 m ²
Büro	2.76 x 3.01 2.26 x 1.00 ./. 0.5 x 1.05 x 0.5	10.31	0.31	10.00 m ²
Gästezimmer	3.01 x 3.01 ./. 3.01 x 1.05 x 0.5	7.48	0.22	7.26 m ²
Balkon	1.617 x 4.221	6.83 : 2		3.42 m ²
Summe Wohnfläche DG				59.40 m²

Summe Wohnfläche Hauptwohnung	135.70 m²
--------------------------------------	-----------------------------



Einliegerwohnung

Erdgeschoss

Raum	Abmessungen	Bruttofl.	./.3% Putz	Nettofläche
	5.13 ⁵ x 1.38 ⁵			
Diele	0.12 x 1.76 1.25 x 1.25 x 0.5	8.11	0.24	7.87 m ²
WC	1.53 ⁵ x 1.01	1.65	0.05	1.60 m ²
Schlafen	3.38 ⁵ x 3.88 ⁵	13.15	0.39	12.76 m ²
Wohnen/Essen	5.13 ⁵ x 4.01 ./. 1.03 x 1.03	19.52	0.59	18.93 m ²
Kochen	1.26 x 2.88 ⁵	3.64	0.11	3.53 m ²
Bad	2.76 x 1.63 ⁵	4.51	0.14	4.38 m ²
Terrasse	3.046 x 3.917 = 11.93 : 2			5.97 m ²
Summe Einliegerwohnung				55.04 m²
Summe Hauptwohnung				135.70 m²
Wohnfläche insgesamt				190,74 m²

Radolfzell, 04.02.2025



Wohnflächenberechnung Seite 2



Ihre Ansprechpartnerin



Frau Cathrin Wiedenhorn
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003

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.