

Wohnen mit Urlaubsgefühl – Gartengeschosswohnung nahe dem Bodensee

Objekt: 826 • 78337 Öhningen / Wangen
354.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	354.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objektyp	Souterrain
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78337
Ort	Öhningen / Wangen
Etage	Gartengesch
Wohnfläche	ca. 68 m ²
Anzahl Zimmer	1,5
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	826
Befuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Stellplätze	1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche, offene Küche
Baujahr	2013
Zustand	Gepflegt
wesentlicher Energieträger	Gas



Beschreibung

Inmitten des charmanten Öhninger Ortsteils Wangen am Bodensee erwartet Sie diese bezaubernde Gartengeschosswohnung – ein Rückzugsort mit Urlaubsflair und allem Komfort. Der großzügige Wohn-/Ess-/Kochbereich geht fließend in eine gemütliche Schlafnische über, die stilvoll durch einen Raumteiler abgetrennt ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse mit Sonnensegel und in den liebevoll gepflegten Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht nur für Sie – perfekt für entspannte Stunden im Grünen. Das moderne Duschbad, ein separater Eingang, sowie ein eigener Stellplatz und die hochwertige Einbauküche runden das Angebot ab.

Die Wohnung befindet sich in einem hervorragenden Zustand und wird derzeit erfolgreich zur Kurzzeitvermietung an Feriengäste genutzt. Eine offizielle Umutzung zur Ferienwohnung wurde bereits in der Teilungserklärung erlaubt, muss aber noch beim Baurechtsamt beantragt werden – ein großer Pluspunkt für Kapitalanleger oder alle, die selbst zeitweise genießen und flexibel vermieten möchten.

Ein Energieausweis ist in Arbeit.

Genießen Sie die unmittelbare Nähe zum Bodensee, der nur wenige Gehminuten entfernt liegt und zu erholsamen Spaziergängen, Badevergnügen oder sportlichen Aktivitäten einlädt. Ob zum dauerhaften Wohnen oder als stilvolle Ferienimmobilie: Dieses Zuhause am See vereint Lebensqualität, Ruhe und Natur in perfekter Harmonie.

Lage

Wangen, ein beschaulicher Ortsteil von Öhningen, liegt eingebettet zwischen dem glitzernden Untersee und sanften Hügeln der Halbinsel Höri. Und doch fehlt es nicht an Verbindung: Eine gute Busanbindung, die Nähe zur Schweizer Grenze und der Bodenseeregion machen Wangen zu einem idealen Wohnort für Seeliebhaber und Ruhesuchende.

Ein Kindergarten in Wangen selbst, eine Grundschule im nahegelegenen Öhningen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte in der Umgebung bieten alles, was man für ein sorgloses Leben benötigt. Dazu kommt ein lebendiges Vereinsleben, das Gemeinschaft schafft.

Wangen ist ein Ort der einlädt: zum Bleiben, zum Ankommen, zum Leben.



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



Luftaufnahme



Wohnen



Wohnen



Wohnen/ Essen/Kochen



Wohnen/ Essen



Schlafen



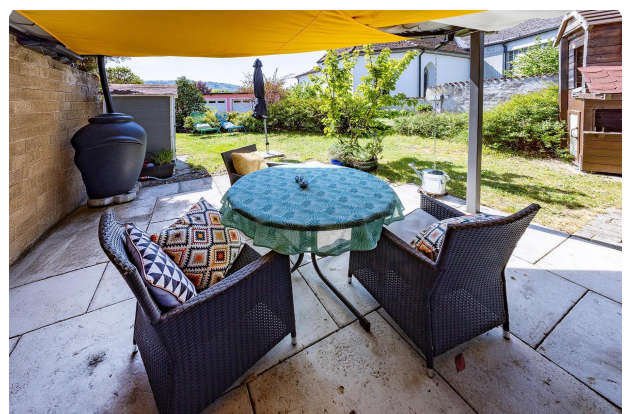
Schlafen



Duschbad



Eingang



Überdachte Terrasse



Überdachte Terrasse mit Garten



Garten



Eingangsbereich



Weg zum Wohnungseingang



Ansicht Straße



Ansicht seitlich

Lageplan

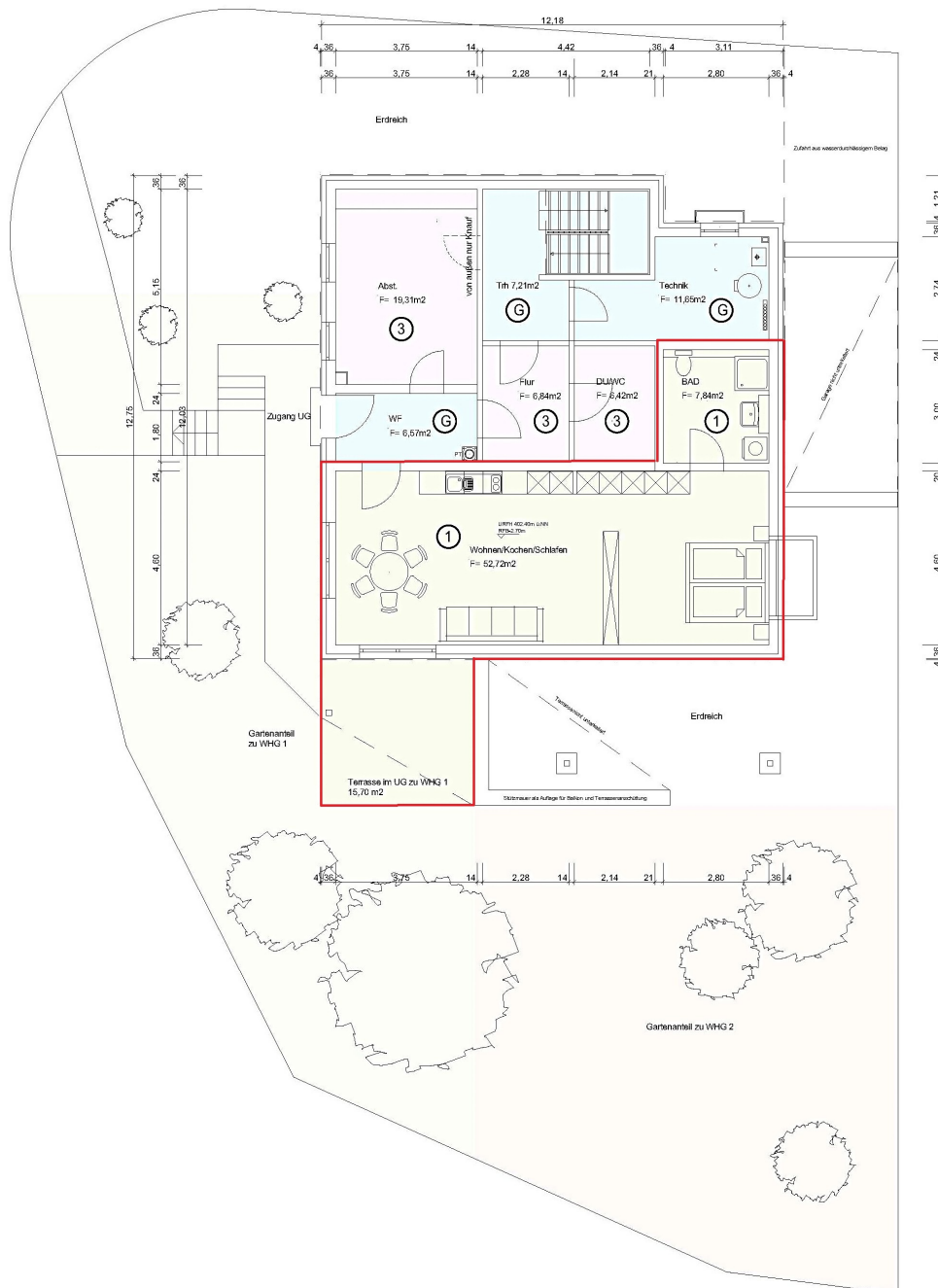


Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

Grundriss



Aufteilungsplan Wohnung Nr. 1



Wohnflächenberechnung

Pankratiusweg 4, 78337 Öhningen-Wangen, Wohnung Nr. 1

Wohnen/Kochen/Schlafen	4,60m x 11,46m	52,72m ²
Bad	2,80m x 2,80m	7,84m ²
Terrasse	15,70m ² x ½	7,85m ²

Wohnfläche gesamt	68,41m ²
-------------------	---------------------

Radolfzell, 27.05.2025


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

Wohnflächenberechnung



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.