



Bodensee-Flair: Stilvolles Apartment im historischen Haus

Objekt: 1091 • 78337 Öhningen / Wangen
189.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	189.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78337
Ort	Öhningen / Wangen
Wohnfläche	ca. 43 m ²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	1091
Heizungsart	Holz-Pelletheizung
Etagenanzahl	3
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Stellplätze	1 Freiplatz
Küche	Einbauküche
Baujahr	1858
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	55,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	05.06.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1858
wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Energieeffizienzklasse	B



Beschreibung

Dieses charmante 1-Zimmer-Apartment im Erdgeschoss eines historischen 4-Familienhauses begeistert durch die gelungene Verbindung aus modernem Wohnkomfort und dem besonderen Flair alter Bausubstanz. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und eröffnet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich präsentiert sich hell und einladend und wurde – wie die gesamte Wohnung – mit viel Gespür für Details modernisiert. Ausgewählte originale Elemente unterstreichen den individuellen Charakter und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet zudem Raum für einen gemütlichen Sitzplatz. Das Tageslichtbad überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung und eine komfortable Dusche.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch kleine Gartenanteile vor und hinter dem Haus, die zusätzlichen Freiraum im Grünen bieten. Auch besteht die Möglichkeit, einen PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus zu realisieren – die entsprechende Genehmigung liegt bereits vor, die Umsetzung erfolgt durch den neuen Eigentümer.

Die Wohnung wird derzeit erfolgreich als Ferienwohnung genutzt und eignet sich ideal als Kapitalanlage, stilvolles Feriendomizil oder persönlicher Rückzugsort in unmittelbarer Nähe zum Bodensee.

Ergänzend steht ein weiteres Appartement zum Erwerb zur Verfügung. Bei Erwerb beider Einheiten ergibt sich ein attraktiver Paketpreis von 385.000 € mit einer vorteilhaften Preisgestaltung gegenüber dem Einzelkauf.

Lage

Wangen, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Öhningen, liegt direkt am westlichen Bodensee und bietet eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein Kindergarten sind im Ort vorhanden. Schulen, Ärzte und größere Supermärkte finden sich entweder in Öhningen direkt, im nahegelegenen Stein am Rhein (CH) oder Radolfzell. Eine gute Verkehrsanbindung besteht über Busverbindungen nach Stein am Rhein sowie in Richtung Radolfzell.



Die herrliche Umgebung lädt mit Seezugang, Wander- und Radwegen sowie Wassersportmöglichkeiten zu vielfältiger Freizeitgestaltung ein.

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.

Ausstattung Beschreibung

- Pelletheizung 2015
- kein Denkmalschutz
- Solar für Brauchwasser
- Entkalkungsanlage

Impressionen



Ansicht Gemini



Wohnen Schlafen



Wohnen Schlafen 2



Wohnen Schlafen 3



Küche mit Sitzplatz



Küche mit Sitzplatz 2



Tageslichtbad



Garten Gemini



Luftaufnahme Rückseite neu

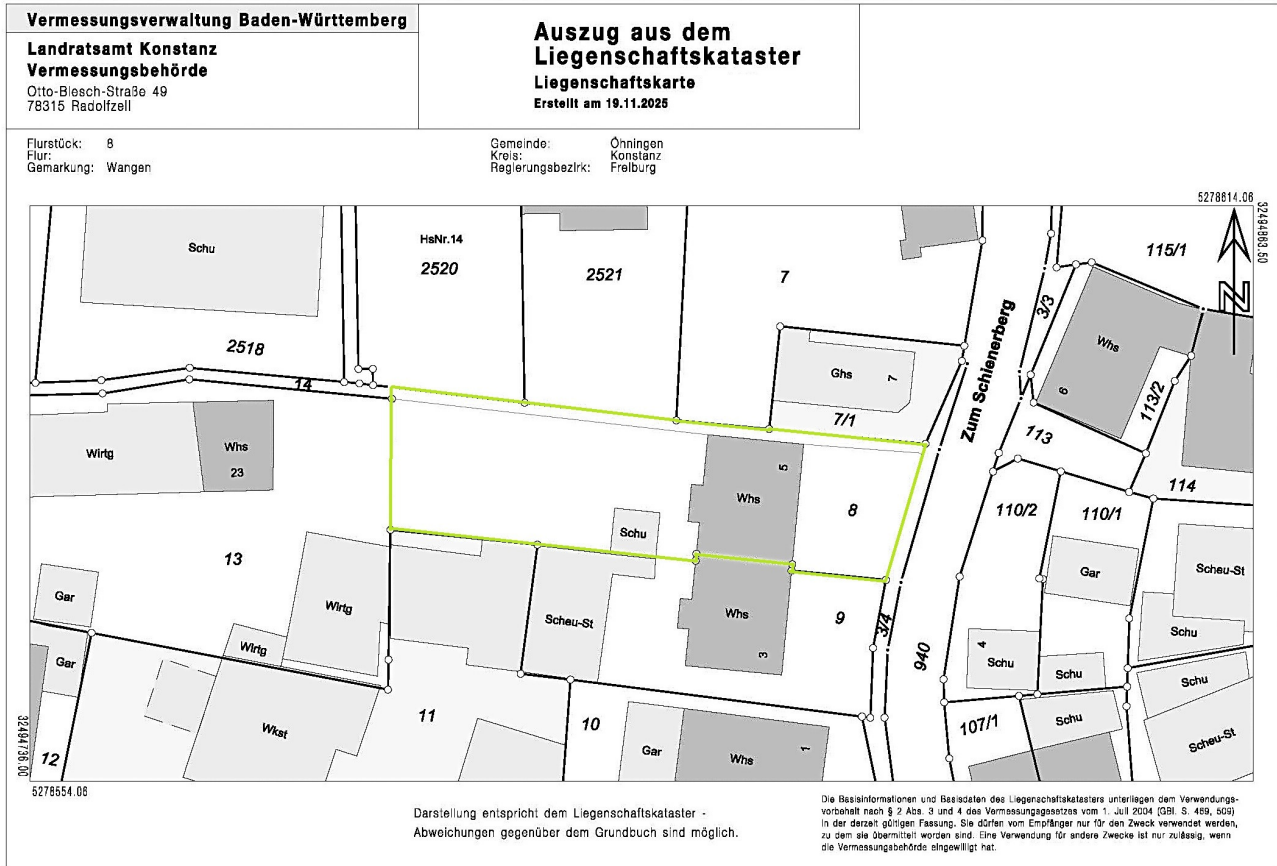


Luftaufnahme weit

Lageplan



Geolizer Kartenausschnitt



Lageplan

Grundriss



Grundriss Wohnung 2

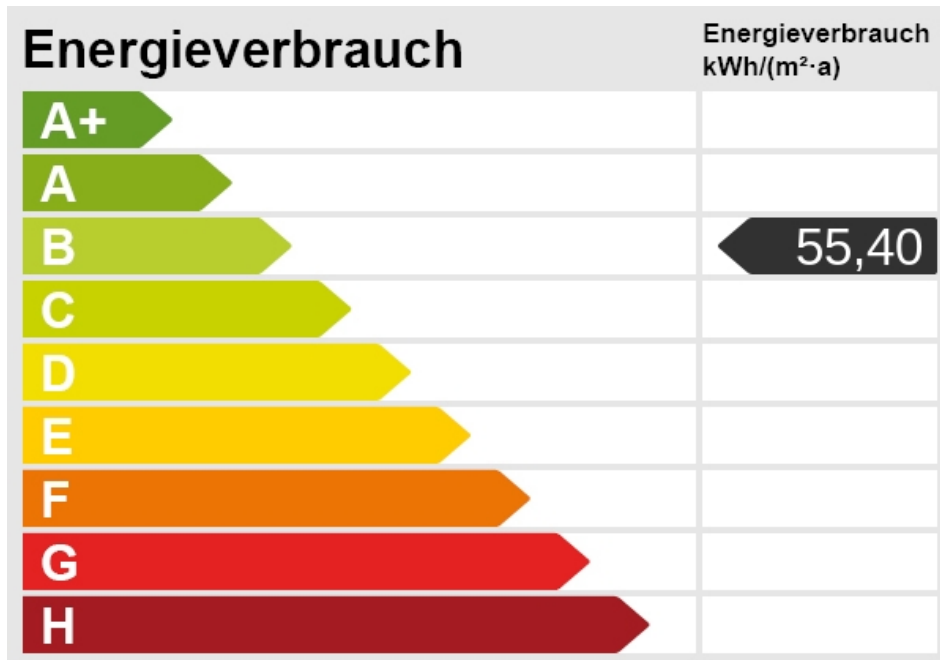


Wohnung 2:

Kochen/Essen	11,00 m ²
Bad	7,33 m ²
Wohnen/Schlafen	24,20 m ²
Wohnfläche Whg 2:	42,53 m²

Wohnflächenberechnung Wohnung 2

Energieausweis





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.