



# Kleines Schmuckstück am Bodensee – modernes Apartment mit Charme

Objekt: 1092 • 78337 Öhningen / Wangen  
199.000,00 €





## Daten im Überblick

Kaufpreis	199.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78337
Ort	Öhningen / Wangen
Wohnfläche	ca. 44 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	1092
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 <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	05.06.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1858
wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Energieeffizienzklasse	B



## Beschreibung

Dieses liebevoll gestaltete 1-Zimmer-Apartment im Erdgeschoss eines historischen 4-Familienhauses verbindet auf besondere Weise den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort. Das Haus steht nicht unter Denkmalschutz und bietet damit zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten in historischem Ambiente.

Der helle Wohn- und Schlafraum wurde stilvoll modernisiert und harmonisiert wunderbar mit den erhaltenen alten Elementen, die der Wohnung eine warme und besondere Atmosphäre verleihen. Die separate Küche verfügt über eine moderne Einbauküche sowie eine gemütliche Sitzecke – ein perfekter Ort für entspannte Stunden.

Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet und bietet eine komfortable Dusche. Zusätzlich steht im Treppenhaus ein kleiner Abstellraum mit einem separaten WC zur Verfügung.

Besonders attraktiv sind die kleinen Gartenanteile vor und hinter dem Haus, die zum Verweilen im Grünen einladen. Für zusätzlichen Komfort besteht die Möglichkeit, einen PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus zu realisieren – die Genehmigung hierfür liegt bereits vor, die Umsetzung erfolgt durch den neuen Eigentümer.

Aktuell wird die Wohnung erfolgreich als Ferienwohnung genutzt und eignet sich als charmantes Feriendomizil, attraktive Kapitalanlage oder gemütlicher Rückzugsort am 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



Luftaufnahme Vorderseite



Wohnen/Schlafen



Wohnen/Schlafen



Küche mit Essbereich



Küche mit Essbereich



Küche



Tageslichtbad



Garten

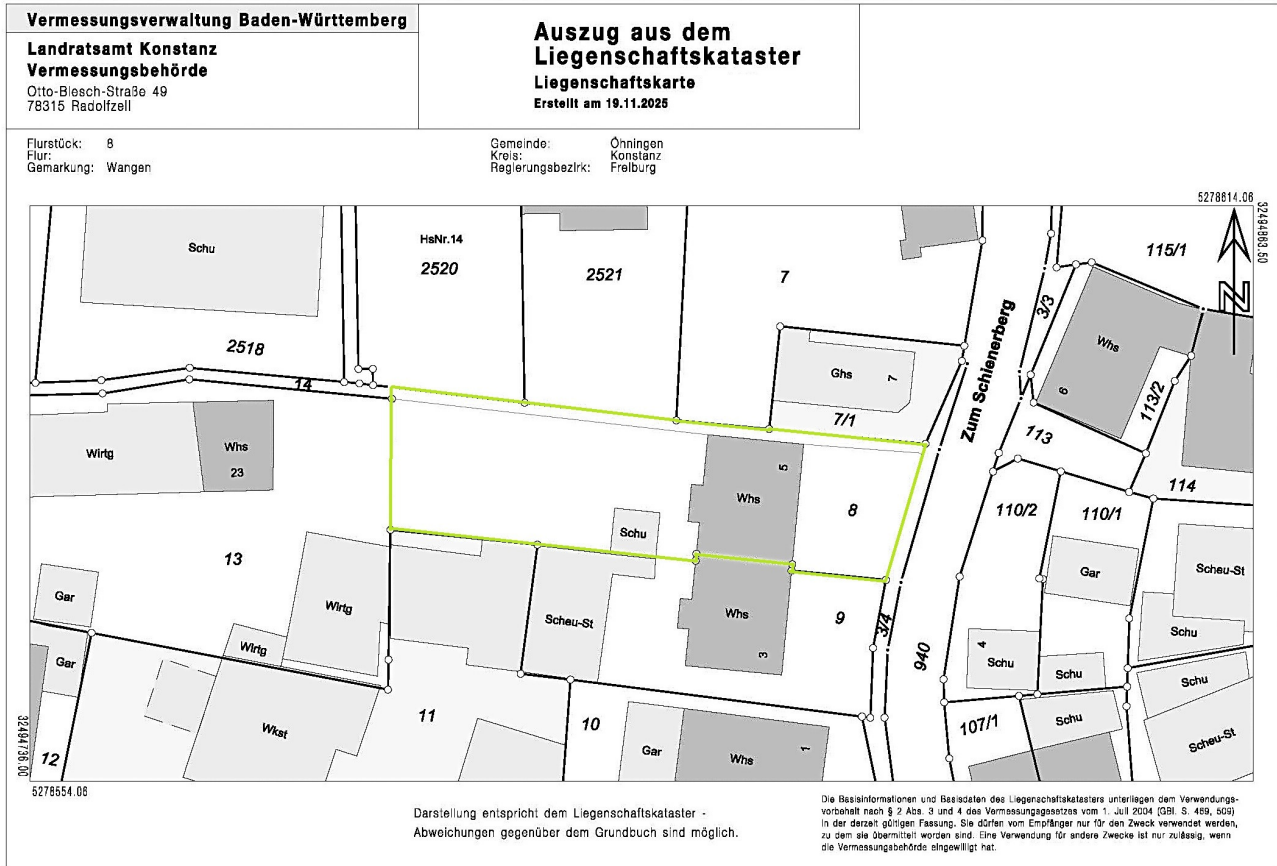


Luftaufnahme Rückseite

## Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

## Grundriss



Grundriss Wohnung Nr. 1



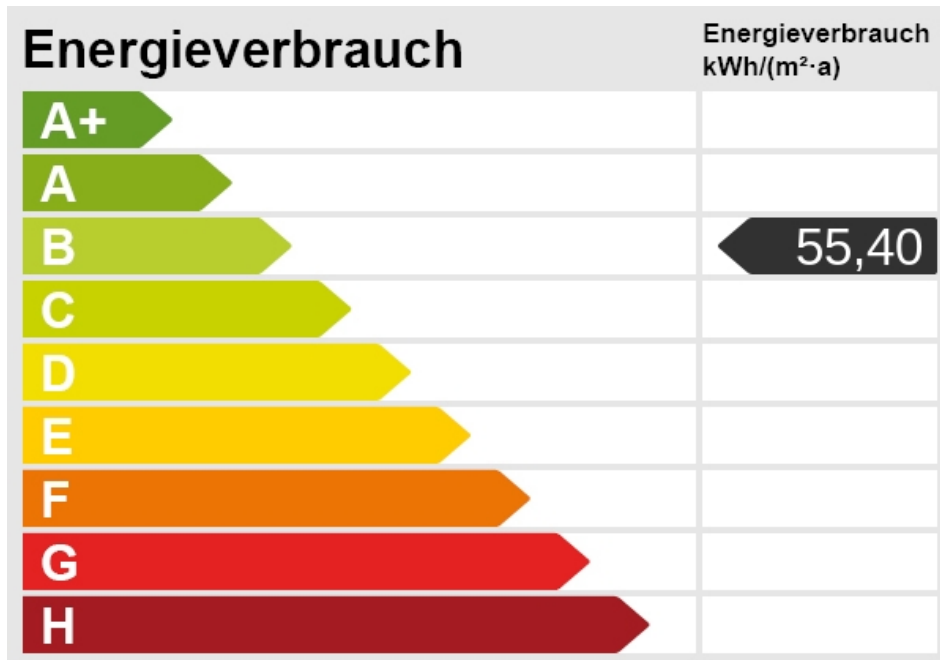
## Erdgeschoss:

### **Wohnung 1:**

Kochen/Essen	16,04 m <sup>2</sup>
Bad	2,95 m <sup>2</sup>
Schlafen/Wohnen	25,08 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Whg 1:</b>	<b>44,07 m<sup>2</sup></b>

Wohnflächenberechnung

## Energieausweis





## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Cathrin Wiedenhorn  
Arnold Immobilien  
Brühlstraße 2/2  
78315 Radolfzell  
Telefon: 07732 3003

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.