



Bezaubernde Dachgeschosswohnung mit Balkon in Seenähe

Objekt: 1093 • 78337 Öhningen / Wangen
429.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	429.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78337
Ort	Öhningen / Wangen
Wohnfläche	ca. 93 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	1093
Heizungsart	Holz-Pelletheizung
Etagenzahl	3
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
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

Über den Dächern von Öhningen-Wangen, nur wenige Schritte vom Bodensee entfernt, liegt diese besondere Dachgeschosswohnung in einem charmanten und sehr gepflegten 4-Familienhaus.

Der großzügige Grundriss, drei behagliche Schlafzimmer, eine offene Wohnküche mit Zugang zum sonnigen Westbalkon, ein Hauswirtschaftsraum eine halbe Etage tiefer und liebevolle Details wie Einbauschränke oder elektrische Rollläden an den Dachfenstern schaffen ein Zuhause mit Charakter. Ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie elektrischer Fußbodenheizung lassen den Alltagsstress vergessen.

Der Blick ins Grüne, die Ruhe des Ortes und das Sondernutzungsrecht an einem großen Gartenanteil machen dieses Domizil zu einem Rückzugsort mit Seltenheitswert. Ein Stellplatz rundet dieses besondere Angebot ab.

Aktuell ist die Wohnung solide vermietet und erzielt eine jährliche Kaltmiete von 14.000 Euro – ideal für Kapitalanleger, die Wert auf eine charmante Immobilie in gefragter Lage legen.

Ein Wohnraum mit Substanz – und ein sicheres Investment am Bodensee.

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
- elektrische Rollläden an den Dachfenstern
- elektrische Fußbodenheizung im Bad

Impressionen



Ansicht



Treppenhaus



Essen/Küche



Küche



Küche



Wohnen



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer



Schlafen



Tageslichtbad



Flur



Balkon



Garten

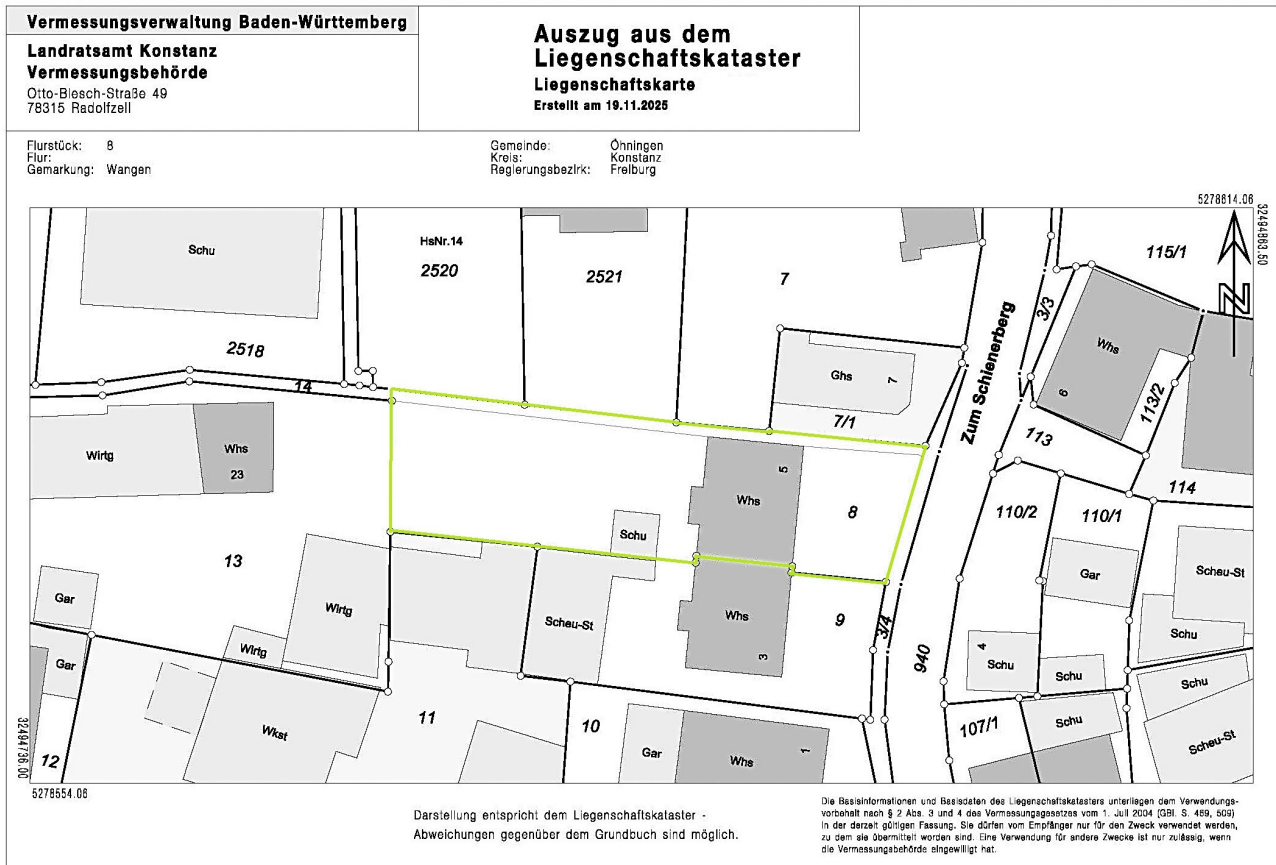


Luftaufnahme Rückseite

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

Grundriss



Grundriss (Badmöblierung stimmt nicht überein)



Objekt: Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten

Adresse: Zum Schienerberg 5, 78337 Öhningen-Wangen

Verfasser: Sandra Winkler, Schubertstrasse 6, 78166 Donaueschingen

Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung

Die Berechnung für das Dachgeschoss basiert auf der vom Architekten am 13.10.2023 erstellten Planhilfe.

Dachgeschoss

Wohnung 4:

Kochen		27,16 m ²
Bad		7,75 m ²
Schlafen		10,96 m ²
Kinder 1		11,71 m ²
Kinder 2		10,50 m ²
Wohnen		15,70 m ²
HWR		1,24 m ²
Abstell im OG/DG		1,10 m ²
	Wohnfläche Wohnraum	<u>86,12 m²</u>
Balkon	14,65 m ² /50%	7,33 m ²
	Wohnfläche Whg 4:	<u>93,45 m²</u>

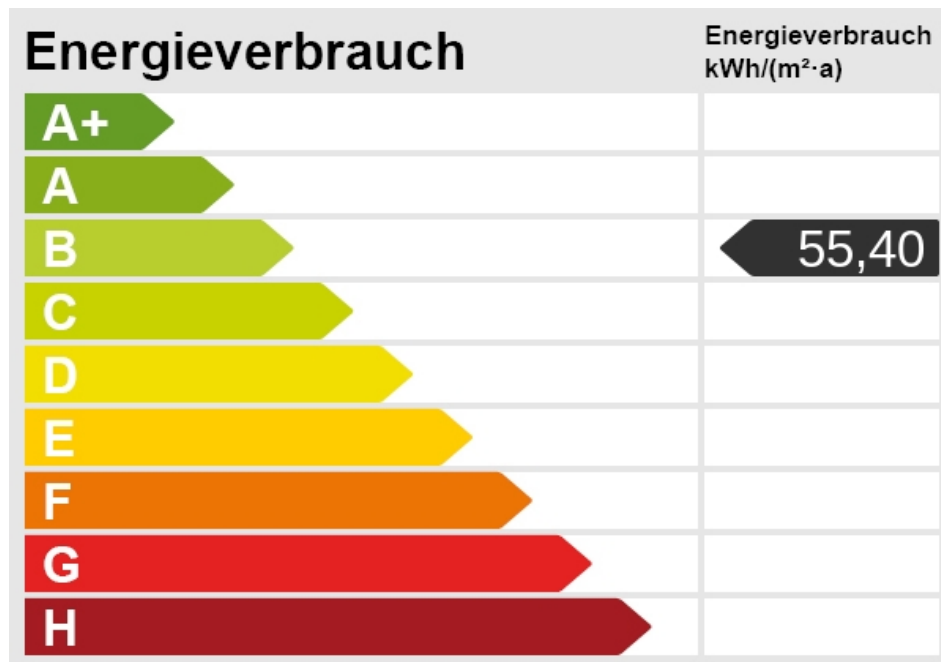
Unterschrift:

28.12.25

Sandra Winkler

Wohnflächenberechnung Dachgeschoss

Energieausweis





Ihre Ansprechpartnerin



Frau Cathrin Wiedenhorn
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003

E-Mail: info@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.