

Ein Haus - drei Wohnungen - Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in Seenähe

Objekt: 1094 • 78337 Öhningen / Wangen
799.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	799.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objektyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78337
Ort	Öhningen / Wangen
Wohnfläche	ca. 180 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 778 m ²
ImmoNr	1094
Heizungsart	Holz-Pelletheizung
Etagenzahl	3
Bauweise	Massiv
Stellplätze	3 Freiplätze
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

Nur wenige Schritte vom glitzernden Bodensee entfernt, mitten in der idyllischen Kulisse von Öhningen-Wangen, wartet ein echtes Wohnjuwel auf seine neuen Besitzer. Dieses historische 4-Familienhaus aus dem Jahr 1858 erzählt Geschichten vergangener Zeiten – und bietet zugleich modernen Wohnkomfort in drei charmanten Wohneinheiten, die nun zum Verkauf stehen.

Die großzügige Dachgeschosswohnung begeistert mit lichtdurchfluteten Räumen, einem Westbalkon mit Blick ins Grüne und liebevollen Details wie Einbauschränken und einer elektrischen Fußbodenheizung im Bad. Hier oben wohnt man ruhig, luftig und mit viel Raum zur Entfaltung – ideal für Familien oder alle, die Platz zum Leben und Träumen suchen. Die Wohnung ist derzeit vermietet und erwirtschaftet eine jährliche Kaltmiete von 14.000 €.

Im Erdgeschoss warten zwei gemütliche Einzimmerwohnungen, perfekt für Singles, Feriengäste oder zur Vermietung. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Gartenanteil, Stellplatz und liebevoll gestaltete Räume, in denen man sich vom ersten Moment an zu Hause fühlt. Die beiden Erdgeschosswohnungen wurden bisher als Ferienwohnungen genutzt und sind sofort bezugsfrei. Die vierte Wohnung im Obergeschoss steht nicht zum Verkauf.

Dieses Ensemble ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, zum Wohlfühlen, zum Bleiben. Ob als Mehrgenerationen-Domizil, Kapitalanlage oder Rückzugsort am See: Diese Gelegenheit ist selten und besonders.

Die großzügige Hauptwohnung eignet sich auch ideal für Familien, die die darunterliegenden Appartements selbst betreuen möchten. Im Rahmen eines Gesamtpakets bietet sich hier eine attraktive Kombination aus Wohnen und Vermietung mit wirtschaftlich vorteilhafter Preisgestaltung.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause 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 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



Luftaufnahme Ansicht



Wohnung 1 EG Wohnen/Schlafen



Wohnung 1 EG Wohnen/Schlafen



Wohnung 1 EG Küche



Wohnung 1 EG Küche



Wohnung 1 EG Tageslichtbad



Wohnung 2 EG Wohnen/Schlafen



Wohnung 2 EG Küche



Wohnung 2 EG Tageslichtbad



Treppenhaus



Wohnung 4 DG Küche/Essen



Wohnung 4 DG Küche



Wohnung 4 DG Küche



Wohnung 4 DG Wohnen



Wohnung 4 DG Schlafen



Wohnung 4 DG Kinderzimmer 1



Wohnung 4 DG Kinderzimmer 2



Wohnung 4 DG Tageslichtbad



Wohnung 4 DG Flur



Wohnung 4 DG Balkon



Garten

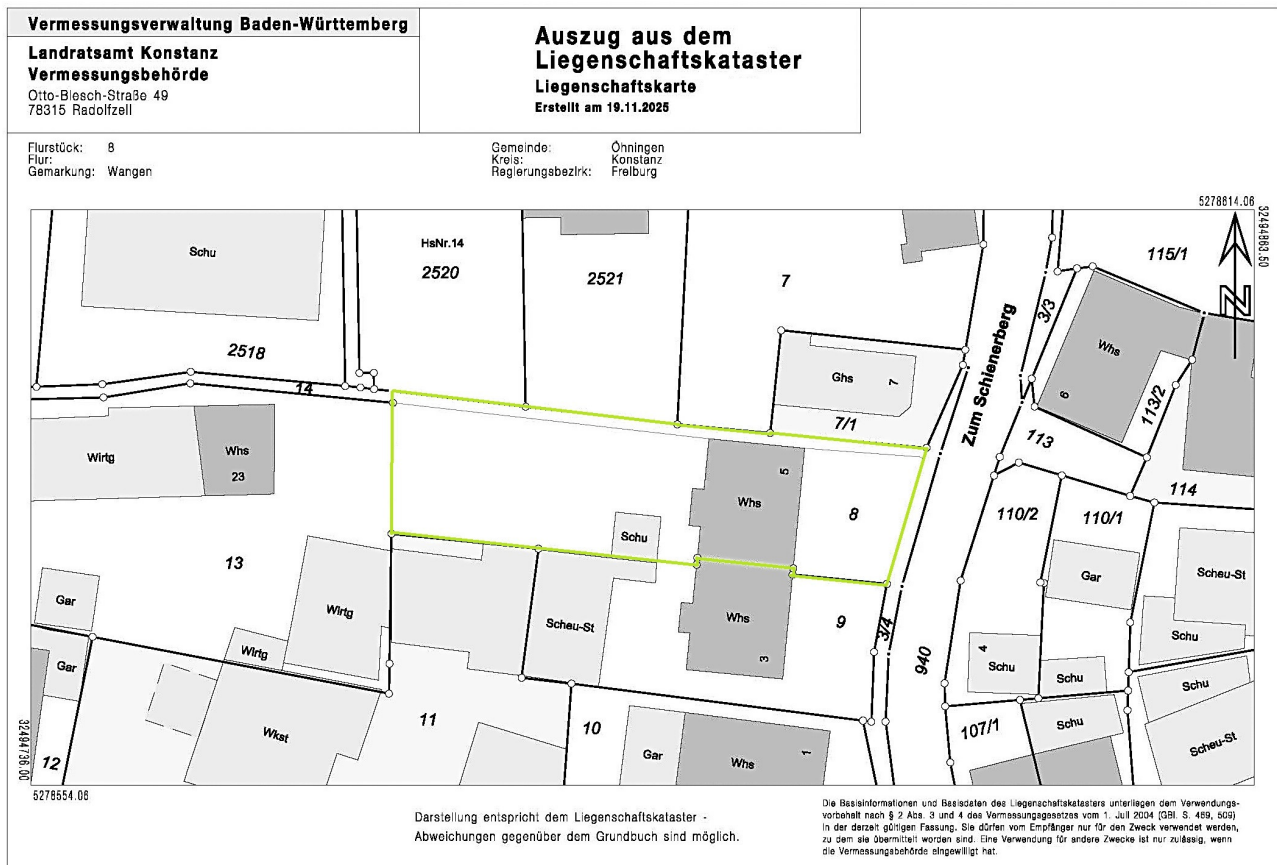


Luftaufnahme Rückseite

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

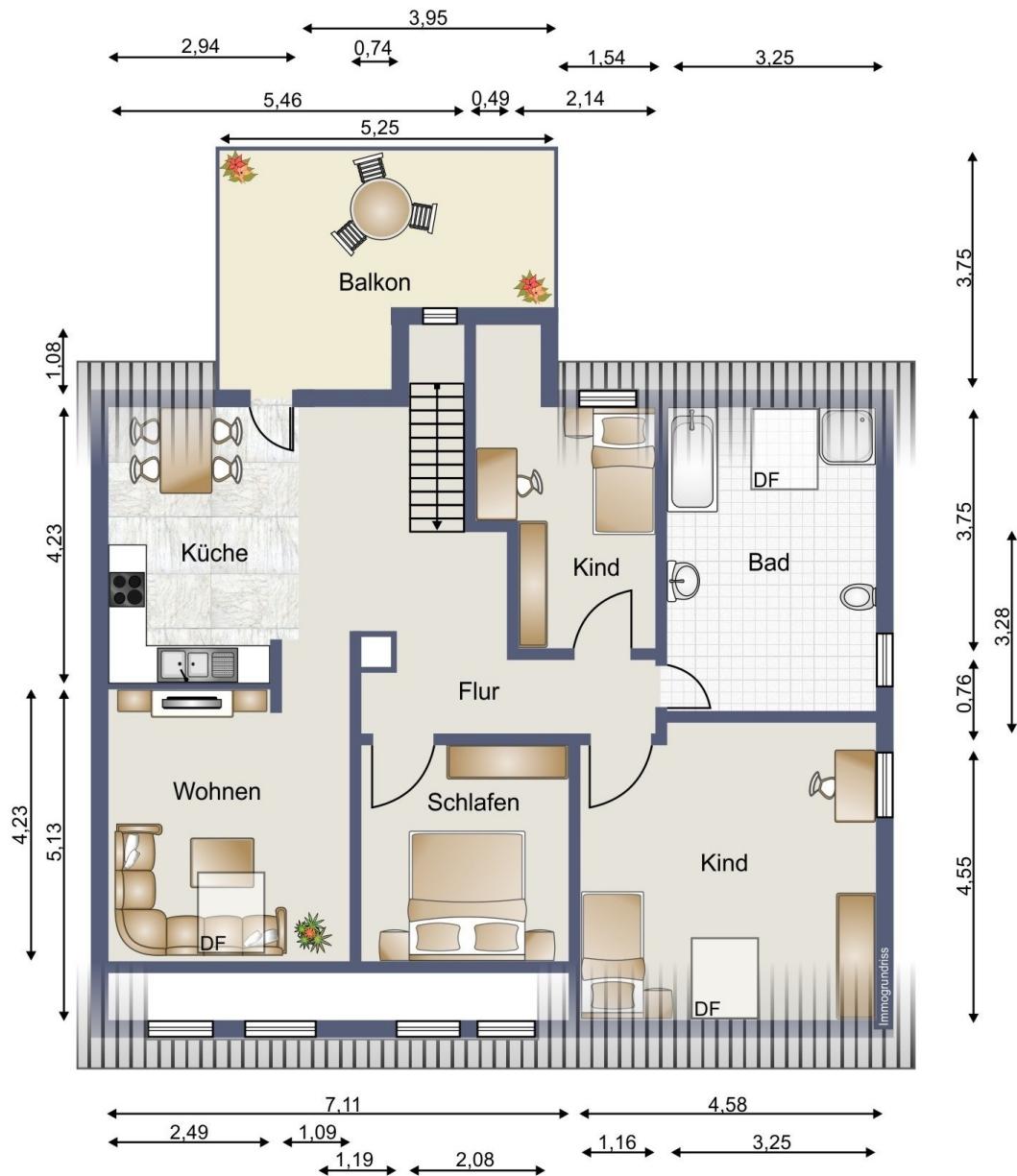
Grundriss



Grundriss Wohnung Nr. 1 EG



Grundriss Wohnung Nr. 2 EG



Grundriss Dachgeschoss (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. Die Berechnung für das Erdgeschoss und Obergeschoss basiert auf der ersten Planung von 1919.

Erdgeschoss:

Wohnung 1:

Kochen/Essen	16,04 m ²
Bad	2,95 m ²
Schlafen/Wohnen	25,08 m ²
Wohnfläche Whg 1:	44,07 m²

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

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	86,12 m ²
Balkon	14,65 m ² / 50%
	7,33 m ²
Wohnfläche Whg 4:	93,45 m²

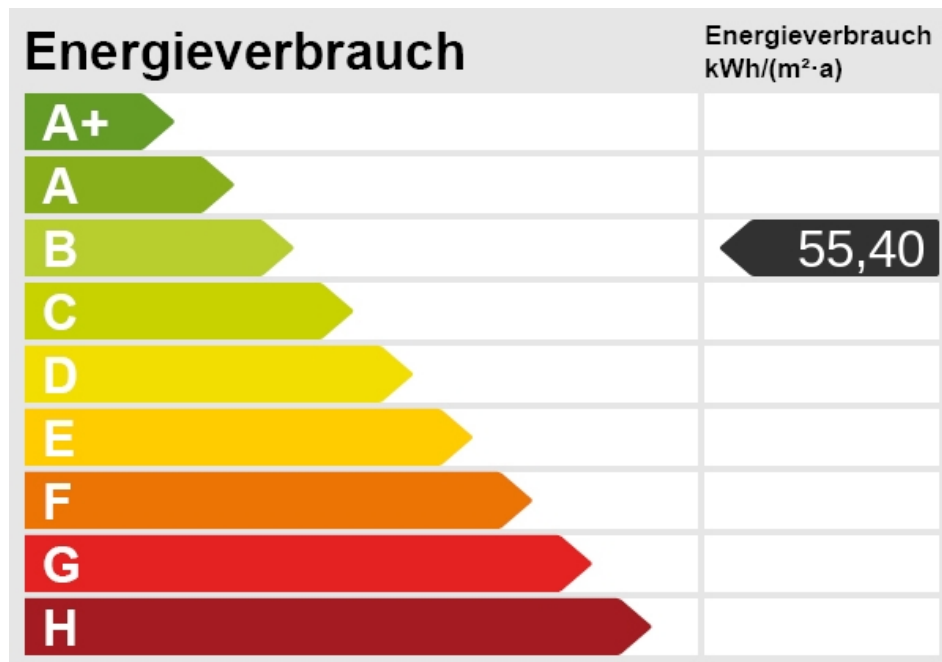
Unterschrift:

28.12.25

Sandra Winkler

Wohnflächenberechnung

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.