

Ein Zuhause für Generationen in traumhafter Ortsrandlage

Objekt: 1105 • 78256 Steißlingen
1.195.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	1.195.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
PLZ	78256
Ort	Steißlingen
Wohnfläche	ca. 366 m ²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 652 m ²
Anzahl sep. WC	2
ImmoNr	1105
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Etagenzahl	3
Bauweise	Massiv
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Küche	Einbauküche, offene Küche
Baujahr	1989
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	140 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	12.11.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1989
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E



Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in wunderschöner Ortsrandlage von Steißlingen und verbindet Ruhe, Weitblick und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die besondere Hanglage schafft eine angenehme Privatsphäre und macht das Anwesen zu einem Zuhause, das Raum für Familie, Gäste und individuelle Lebenskonzepte bietet.

Bereits der repräsentative Eingangsbereich vermittelt ein stilvolles Wohngefühl. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit teilweise offener Küche, von dem aus Balkon und Terrasse direkt erreichbar sind. Das angrenzende Kaminzimmer lädt zu behaglichen Stunden ein. Ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein Gäste-WC sowie das großzügige Tageslichtbad mit Marmor, Wanne und Dusche vervollständigen diese Wohnebene.

Das Untergeschoss ist sowohl über das Treppenhaus als auch über einen separaten Außeneingang zugänglich. Mit Wohn- und Essbereich samt Küche, zwei Schlafzimmern, Tageslichtbad und Gäste-WC bietet es viel Raum für Gäste, größere Kinder, ein Büro oder einen persönlichen Rückzugsort.

Die separate Einliegerwohnung im Dachgeschoss begeistert mit einem weitläufigen Wohn- und Essbereich, offener Küche, zwei Schlafräumen, zwei Balkonen und einer Loggia mit wunderschönem Ausblick über Steißlingen. Eine Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb rundet dieses vielseitige Zuhause ab – ein Haus mit Großzügigkeit, Charakter und Raum für ganz unterschiedliche Lebensentwürfe.

Lage

Die beliebte Gemeinde Steißlingen liegt malerisch zwischen den Vulkankegeln des Hegaus und dem Bodensee. Sie zeichnet sich besonders durch ihre überdurchschnittliche Infrastruktur mit sehr guter Nahversorgung aus. Zwei Kindergärten, eine Gemeinschaftsschule, Seniorenwohnanlage und Pflegeheim, Musikschule, diverse Lebensmittelläden, Banken, Post sowie Apotheke und verschiedene Ärzte vereinfachen den Alltag. Mit zahlreichen Sportstätten, Kinderspielplätzen, einem regen Vereinsleben und nicht zuletzt mit dem wunderschönen Freibad am eigenen Badensee ist Steißlingen ein Ort zum Wohlfühlen! Zahlreiche kleine und mittelständische Betriebe siedeln sich im stetig wachsenden Gewerbegebiet der Gemeinde an. Ebenfalls erwähnenswert ist die verkehrsgünstige Lage, so sind die Städte Singen und Radolfzell in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen und mit der eigenen Autobahnabfahrt gelangen Sie schnell in alle Richtungen.



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.
- Gerne ermöglichen wir Ihnen bei Bedarf mehrere Besichtigungstermine. Nach erfolgter Reservierung bitten wir jedoch um Verständnis, dass bis zum Notartermin keine weiteren Besichtigungen mehr stattfinden, um eine verlässliche Abwicklung sicherzustellen.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Impressionen



Luftaufnahme Straßenansicht



Wohnen/Essen/Kaminzimmer EG



Wohnen/Essen/Kochen EG



Kochen EG



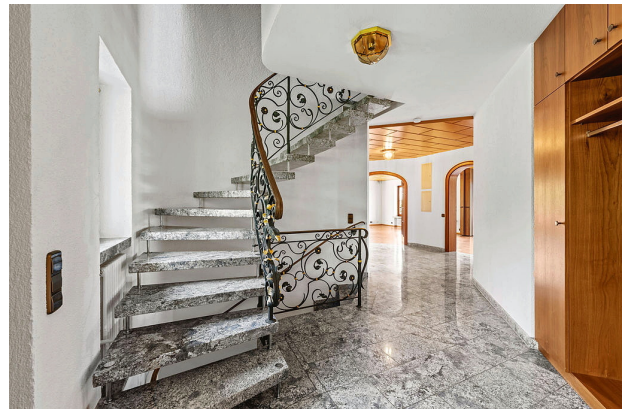
Eltern EG



Balkon EG



Tageslichtbad mit Wanne und Dusche EG



Windfang und Diele EG



Wohnen/Essen/Kochen DG



Wohnen/Essen



Kind DG



Eltern DG



Loggia DG



Tageslichtbad DG



Wohnen/Essen/Kochen UG



Eltern UG



Kind UG



Tageslichtbad UG



Garten



Rückansicht/Eingang EG



Straßenansicht

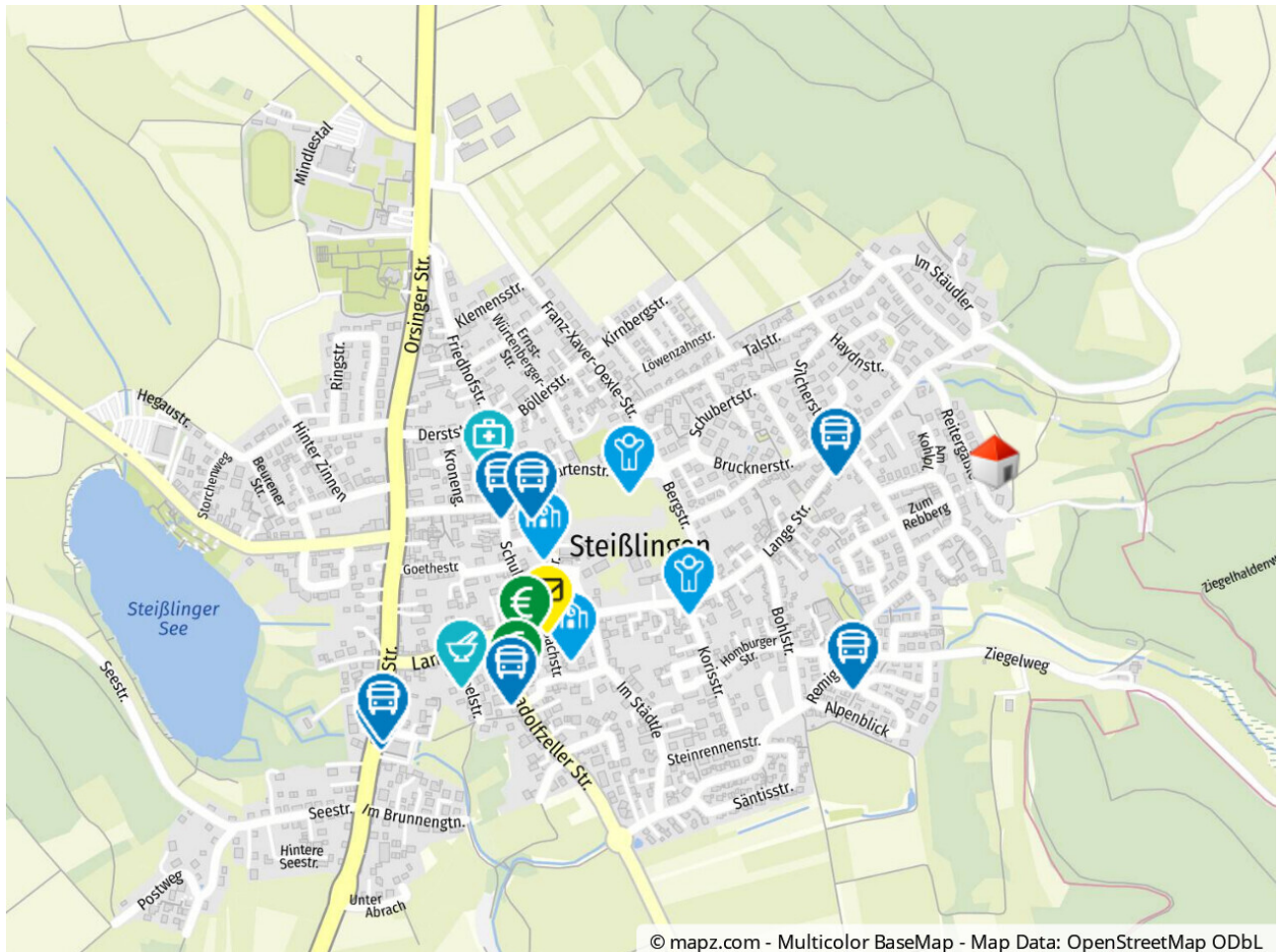


Luftaufnahme

Lageplan



Lageplan

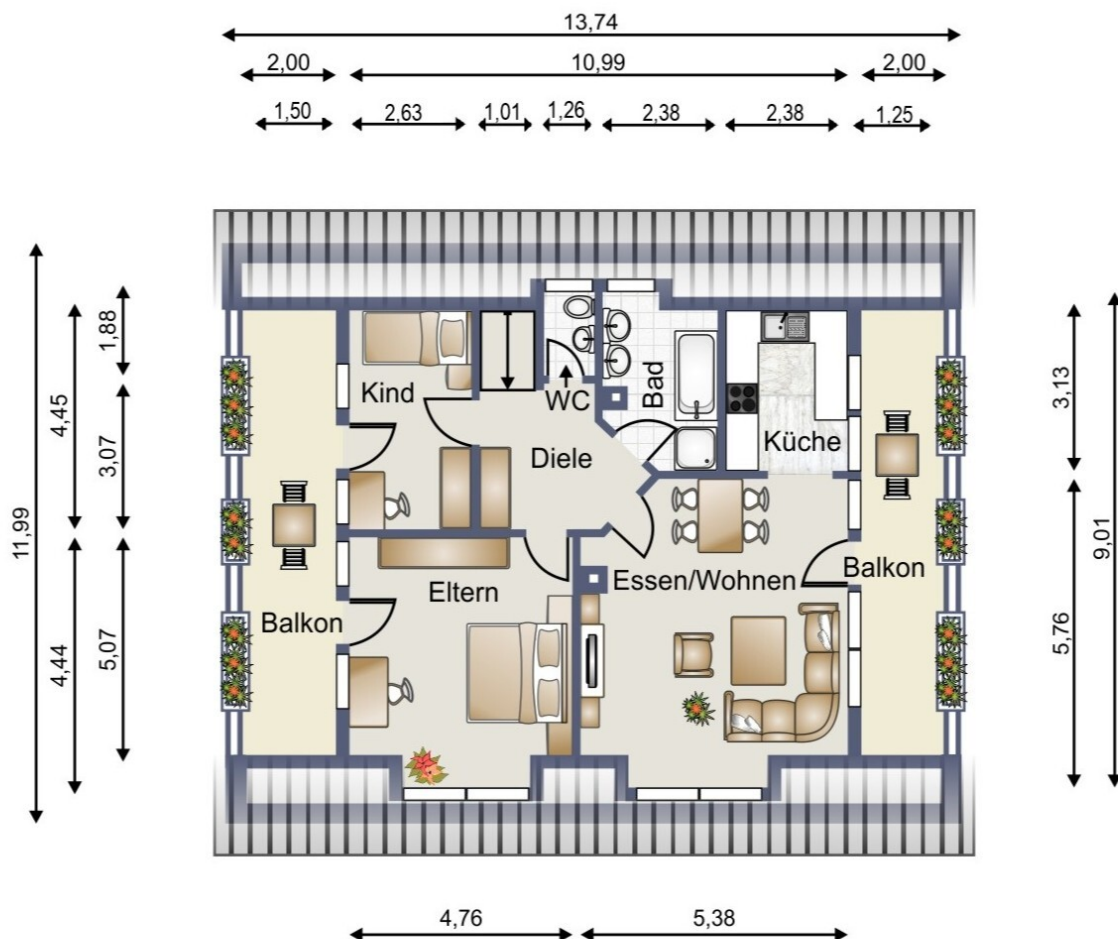


Geolyzer Kartenausschnitt

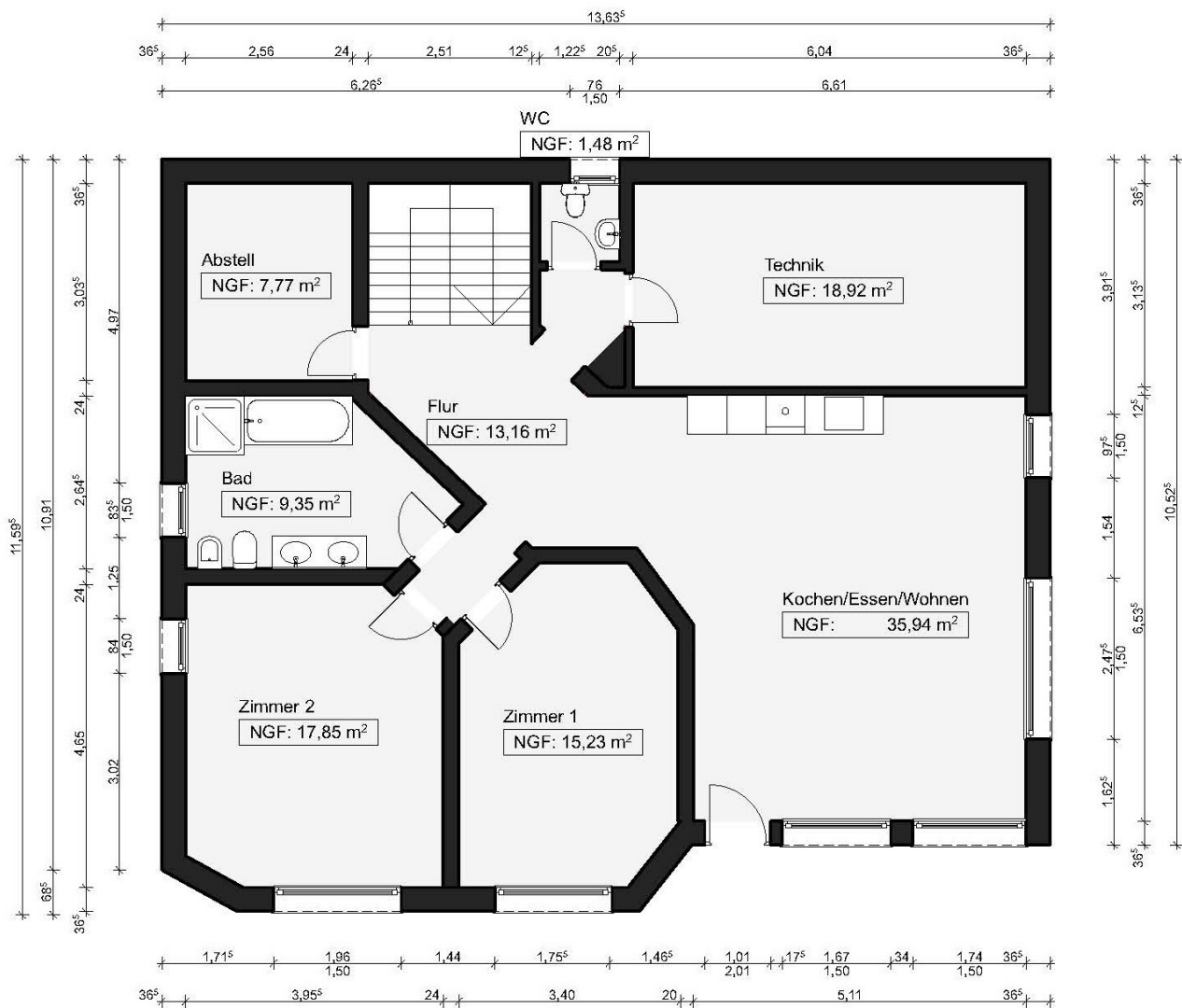
Grundriss



Grundriss EG



Grundriss DG



Grundriss UG



A/R Architekten

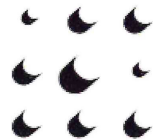
Am Bahnhof 1
78234 Engen
Tel 07733 / 9777600
Mail info@ararchitekten.de

Objekt: Reitergässle 17
78256 Steißlingen

Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung

Untergeschoss

		Länge:	Breite:	
Technik:		6,039	3,133	18,92 m ²
WC:		1,226	1,205	1,48 m ²
Abstell:		3,034	2,562	7,77 m ²
Bad:		2,562	2,647	6,78 m ²
	add. 1/2	0,683	0,669	0,23 m ²
	add. 1/2	0,992	0,992	0,49 m ²
	add. 1/2	0,939	0,992	0,47 m ²
	add.	0,978	1,403	1,37 m ²
				9,34 m ²
Zimmer 1:		2,595	3,75	9,73 m ²
	add.	1,372	1,233	1,69 m ²
	add.	0,765	2,991	2,29 m ²
	add. 1/2	1,233	1,233	0,76 m ²
	add. 1/2	1,023	0,765	0,39 m ²
	add. 1/2	0,969	0,765	0,37 m ²
				15,23 m ²
Zimmer 2:		3,955	3,365	13,31 m ²
	add.	3,033	0,804	2,44 m ²
	add.	0,227	0,634	0,14 m ²
	add.	0,485	3,073	1,49 m ²
	add. 1/2	0,485	0,882	0,21 m ²
	add. 1/2	0,696	0,691	0,24 m ²
	add. 1/2	0,17	0,168	0,01 m ²
	add. 1/2	0,057	0,057	0,00 m ²
				17,85 m ²



**A/R
Architekten**

A/R Architekten

Am Bahnhof 1
78234 Engen
Tel 07733 / 9777600
Mail info@ararchitekten.de

		Länge:	Breite:	
Kochen/Essen/Wohnen:		6,535	5,11	33,39 m ²
	add.	0,868	2,342	2,03 m ²
	add. 1/2	0,868	1,174	0,51 m ²
				35,94 m²
Flur:		1,61	2,342	3,77 m ²
	add.	0,24	0,85	0,20 m ²
	add.	1,442	0,98	1,41 m ²
	add.	0,041	3,282	0,13 m ²
	add.	1,045	2,508	2,62 m ²
	add.	0,3	0,833	0,25 m ²
	add.	0,09	1,211	0,11 m ²
	add.	0,842	1,307	1,10 m ²
	add. 1/2	2,342	2,474	2,90 m ²
	add. 1/2	0,817	0,752	0,31 m ²
	add. 1/2	0,856	0,83	0,36 m ²
				13,16 m²

Wohnfläche UG *: 119,694 m²

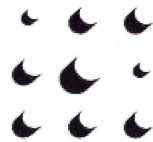
*Putzabzug nicht notwendig, da Aufmaß vor Ort

Erdgeschoss (Übernahme Bestandswohnflächenberechnung vom 04.06.1987)

		Länge:	Breite:	
WC:		1,885	1,260	2,375 m²
Windfang:		6,150	1,350	4,151 m ²
	add.	2,750	0,900	2,475 m ²
	add.	1,000	1,300	0,650 m ²
	add.	0,600	0,750	0,225 m ²
				7,501 m²
Küche:		3,500	3,010	10,535 m ²
	abzgl.	0,500	0,50	0,125 m ²
	abzgl.	0,400	0,40	0,160 m ²
				10,250 m²
Essen:		4,010	4,510	18,085 m ²
	add.	0,250	1,500	0,375 m ²
				18,460 m²

Seite 2 von 5

Wohnflächenberechnung Seite 2



A/R
Architekten

A/R Architekten

Am Bahnhof 1
78234 Engen
Tel 07733 / 9777600
Mail info@ararchitekten.de

		Länge:	Breite:	
Wohnen:		10,270	1,750	8,986 m ²
	add.	0,875	0,875	0,383 m ²
	add.	5,135	3,625	18,614 m ²
				27,983 m²
Kamin:		3,135	4,885	15,314 m ²
	abzgl.	0,875	0,875	0,383 m ²
	abzgl.	0,875	0,875	0,383 m ²
	abzgl.	0,40	0,40	0,080 m ²
				14,47 m²
Eltern:		4,26	3,885	16,5501 m ²
	abzgl.	0,875	0,875	0,383 m ²
				16,167 m²
Kind:		3,135	2,385	7,48 m ²
	abzgl.	0,35	0,35	0,06 m ²
				7,42 m²
Bad:		1,885	3,385	6,38 m ²
	add.	3,95	0,75	1,48 m ²
	add.	1,135	1,135	0,64 m ²
	add.	1,135	0,5	0,57 m ²
				9,07 m²
Flur:		1,01	2,00	2,02 m ²
	add.	0,75	0,75	0,28 m ²
	add.	1,250	0,260	0,163 m ²
				2,464 m²
Diele:		4,935	1,500	3,701 m ²
	add.	2,885	1,000	2,885 m ²
	add.	4,185	1,635	3,421 m ²
				10,007 m²



A/R
Architekten

A/R Architekten

Am Bahnhof 1
78234 Engen
Tel 07733 / 9777600
Mail info@ararchitekten.de

Balkon	50%:	0,982	13,565	13,321 m ²
	abzgl. 1/2	0,955	0,955	0,456 m ²
	abzgl. 1/2	0,955	0,955	0,456 m ²
	add. 1/2	0,916	0,904	0,414 m ²
	add.	1,392	6,356	8,848 m ²
				21,67 m ²
		0,5x	21,670	10,84 m²

Terrasse Süd-Ost 25%:	aufgrund Assymetrie rekonstruier	6,69 m²
Terrasse Nord-Ost 25%:	aufgrund Assymetrie rekonstruier	5,28 m²

Wohnfläche EG:	148,967 m²
Putzabzug 3% (ohne Balkone und Terrassen)	3,785 m²
Wohnfläche EG final:	145,18 m²

Dachgeschoss (Übernahme Bestandswohnflächenberechnung vom 04.06.1987)

Kind:		2,635	3,79	9,99 m ²
	add.	2,635	0,66	0,87 m ²
				10,86 m²
Diele:		1,26	0,175	0,22 m ²
	add.	2,51	2,9	7,28 m ²
	add.	1,135	1,135	0,64 m ²
	add.	1,135	1,135	0,64 m ²
				8,79 m²
WC:		1,26	1,885	2,38 m²
Bad:		1,25	1,285	1,61 m ²
	add.	2,385	2,475	5,90 m ²
	abzgl.	1,135	1,135	0,64 m ²
	add.	1,135	0,66	0,37 m ²
	abzgl.	0,4	0,4	0,16 m ²
				7,08 m²
Küche:		2,385	2,475	5,90 m ²
	add.	2,385	0,66	0,79 m ²
				6,69 m²

Wohnflächenberechnung Seite 4



**A/R
Architekten**

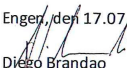
A/R Architekten

Am Bahnhof 1
78234 Engen
Tel 07733 / 9777600
Mail info@ararchitekten.de

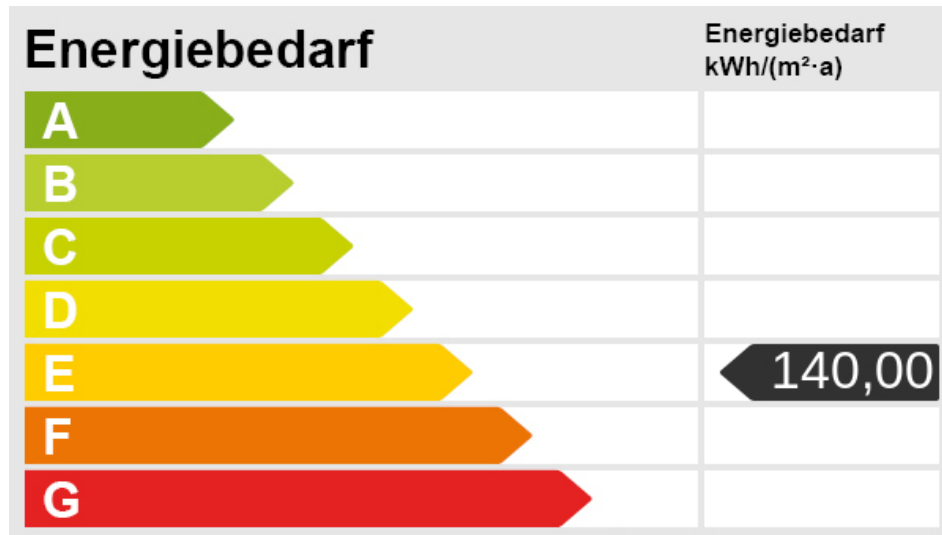
Essen/Wohnen:		8,65	1,315	5,69 m ²
	add.	5,385	3,785	20,38 m ²
	add.	2,885	1,285	3,71 m ²
	add.	2,51	0,66	0,83 m ²
	abzgl.	0,4	0,4	0,16 m ²
				30,45 m²
Eltern:		4,76	3,785	18,02 m ²
	add.	2,885	1,285	3,71 m ²
	add.	1,875	0,66	0,62 m ²
				22,34 m²
Balkon 1	50%:	11,227	0,922	10,35 m ²
	abzgl. 1/2	1,283	0,927	0,59 m ²
	abzgl. 1/2	1,283	0,927	0,59 m ²
				9,16 m ²
		0,5x 9,16		4,58 m²
Balkon 2	50%:	3,09	1,492	4,61 m ²
		0,5x 4,16		2,31 m²
Balkon 3	50%:	11,412	1,622	18,51 m ²
	abzgl. 1/2	1,064	1,117	0,59 m ²
	abzgl. 1/2	1,064	1,117	0,59 m ²
				17,32 m ²
		0,5x 17,32		8,66 m²

Wohnfläche DG:	104,123 m²
Putzabzug 3% (ohne Balkone und Terrassen)	2,657 m²
Wohnfläche DG final:	101,47 m²

Summe Gesamtwohnfläche: 366,341 m²

Engen, den 17.07.2026

 Diego Brandao

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.