

Traumhaftes Anwesen mit großem Grundstück in bester Lage

Objekt: 536 • 78337 Öhningen
1.149.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	1.149.000,00 €
Provisionsfrei	Ja
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78337
Ort	Öhningen
Wohnfläche	ca. 235 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.338 m ²
Anzahl sep. WC	1
ImmoNr	536
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Dachform	Satteldach
Terrasse	Ja
Baujahr	1963
wesentlicher Energieträger	Gas



Beschreibung

Willkommen im Paradies am Bodensee! Dieses zauberhafte Einfamilienhaus in Öhningen ist ein Traum für Naturliebhaber und all diejenigen, die das Besondere suchen. Es wurde 2023 liebevoll renoviert und sucht eine Familie, die dem Anwesen neues Leben einhaucht.

Das Haus betritt man durch einen einladenden Flur, der das Herzstück des Hauses offenbart: ein großzügiges Esszimmer mit offener Küche. Angrenzend, durch eine Glaswand abgetrennt, befindet sich das Kaminzimmer, in dem Sie es sich an kalten Winterabenden am knisternden Kaminfeuer gemütlich machen können. Neben dem Esszimmer, wenige Treppenstufen tiefer, gibt es ein helles und einladendes Wohnzimmer. Vom gesamten Wohnbereich aus gelangen Sie auf die wunderschöne Terrasse mit Gartenteich.

Das Erdgeschoss bietet zudem ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Wellnessbereich mit Sauna im Anbau. Hier kann man die Hektik des Alltags hinter sich lassen und in entspannter Atmosphäre die Seele baumeln lassen. Das angrenzende Badezimmer mit einer einladenden Badewanne verfügt ebenfalls über einen Durchgang zum Wellnessbereich und verspricht wahres Spa-Feeling. Ein Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer, von denen zwei mit großzügigen Dachterrassen punkten. Hier können Sie den Sonnenaufgang und -untergang in vollen Zügen genießen. Ein weiteres Duschbad sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Untergeschoss des Hauses finden Sie einen praktischen Waschraum, einen Heizraum und drei geräumige Kellerräume mit genug Platz für Ihre Hobbys und Habseligkeiten. Eine großzügige Doppelgarage sowie ein Geräteraum bieten Ihren Fahrzeugen und Gartengeräten eine sichere Verwahrung.

Das Highlight dieses Anwesens ist zweifellos der weitläufige Garten, der von alten Bäumen gesäumt ist und zum Verweilen und Träumen einlädt. Der Teich verleiht dem Grundstück einen Hauch von Romantik, und ein charmantes Gartenhaus eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung Ihres persönlichen Rückzugsortes. Auch gibt es eine wasserrechtliche Erlaubnis, um Grundwasser zur Bewässerung des Gartens zu entnehmen.

Das Haus liegt nahe dem Ortsrand, an der Schweizer Grenze, sodass Sie sich schon nach wenigen Metern im Grünen befinden. Der schöne Bodensee ist fußläufig gut zu erreichen. Zögern Sie nicht länger und ergreifen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um dieses Traumhaus Ihr Eigen nennen zu können! Ein neuer Energieausweis ist in Arbeit.



Lage

Öhningen liegt am südwestlichen Ende des Bodensees, in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze auf der Halbinsel Hori. Die beliebte Bodenseegemeinde besitzt eine gute Infrastruktur, so sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schule und Kindergarten vorhanden. Auch gibt es eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

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

Renovierungen:

- Erneuerung der Böden
- Sanierung der Bäder
- Malerarbeiten innen inkl. Kellerräume und Garagen
- Isolierung oberste Geschossdecke
- Fassade neu verputzt und mit Neuanstrich versehen
- neue Dachziegel inkl. Dachrinnen und Fallrohre
- Innentreppe Belag und Geländer neu
- Terrassengeländer
- Verkleidung Sauna und Gartenhaus
- Markise
- Erneuerung der Holzterrassen
- Neuanlage Gartenteich + Zuwegung zum Haus

Impressionen



Ansicht



Luftaufnahme



Wohnzimmer



Kaminzimmer



Küche, Esszimmer und Kaminzimmer



Esszimmer



Küche



Schlafzimmer



Gäste-WC



Tageslichtbad



Wellnessbereich



Sauna



Kind 2 Dachgeschoss



Büro Dachgeschoss



Kind 1 Dachgeschoss



Duschbad Dachgeschoss



Dachterrasse



Garten



Gartenhäuschen



Ansicht Eingang

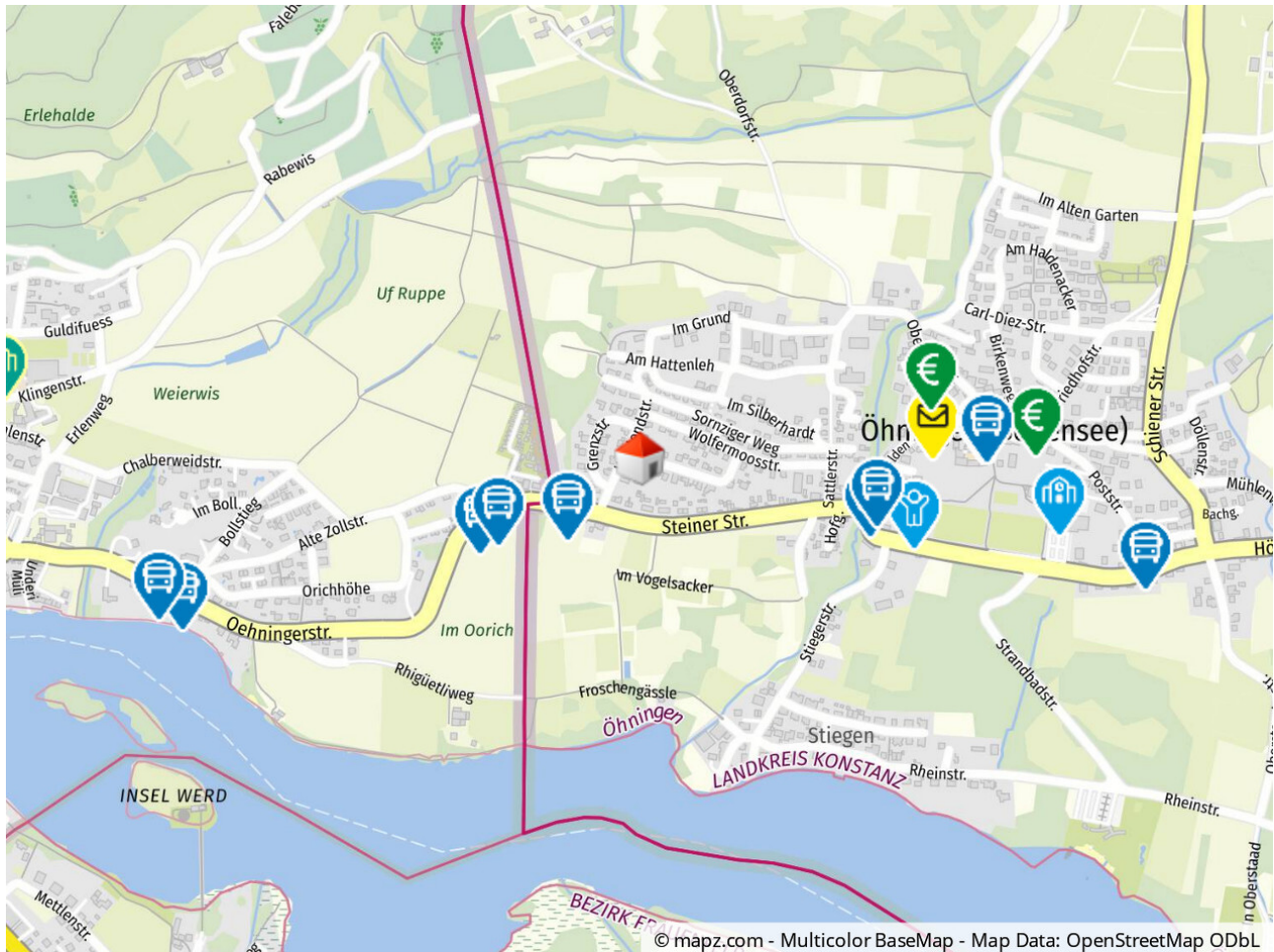


Doppelgarage und Stellplatz



Luftaufnahme mit Umgebung

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

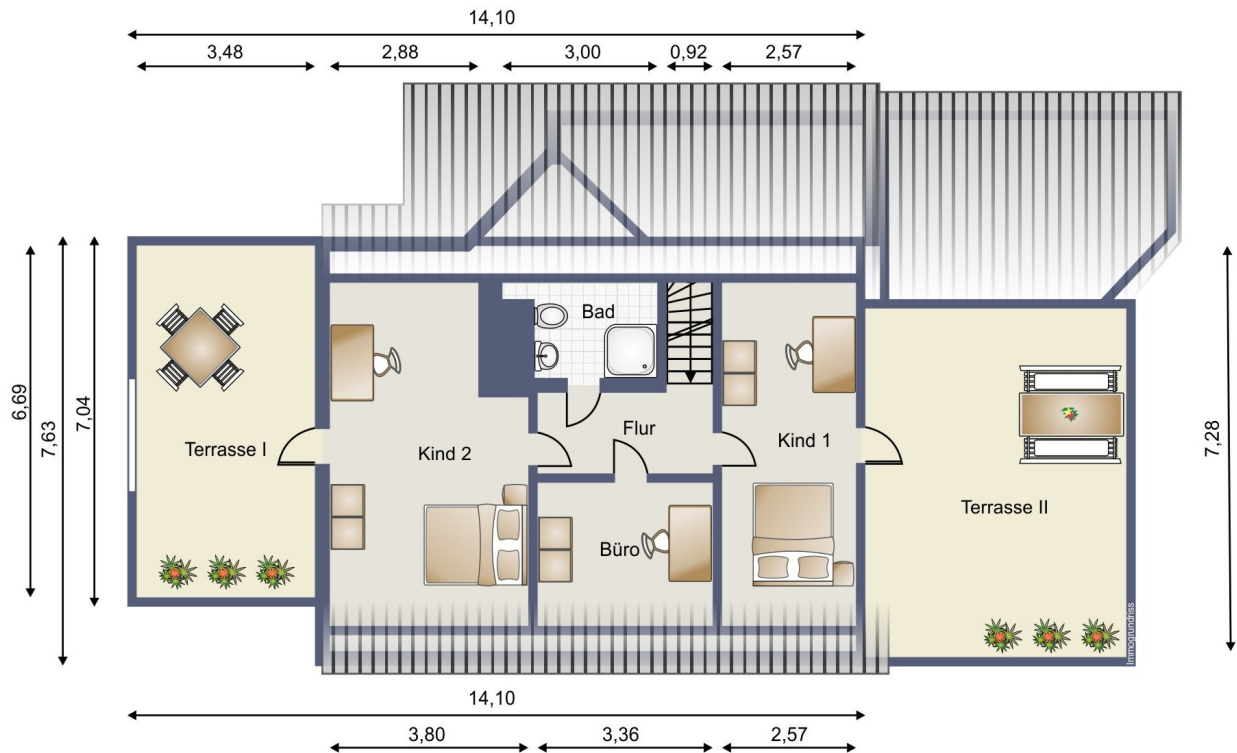


Lageplan

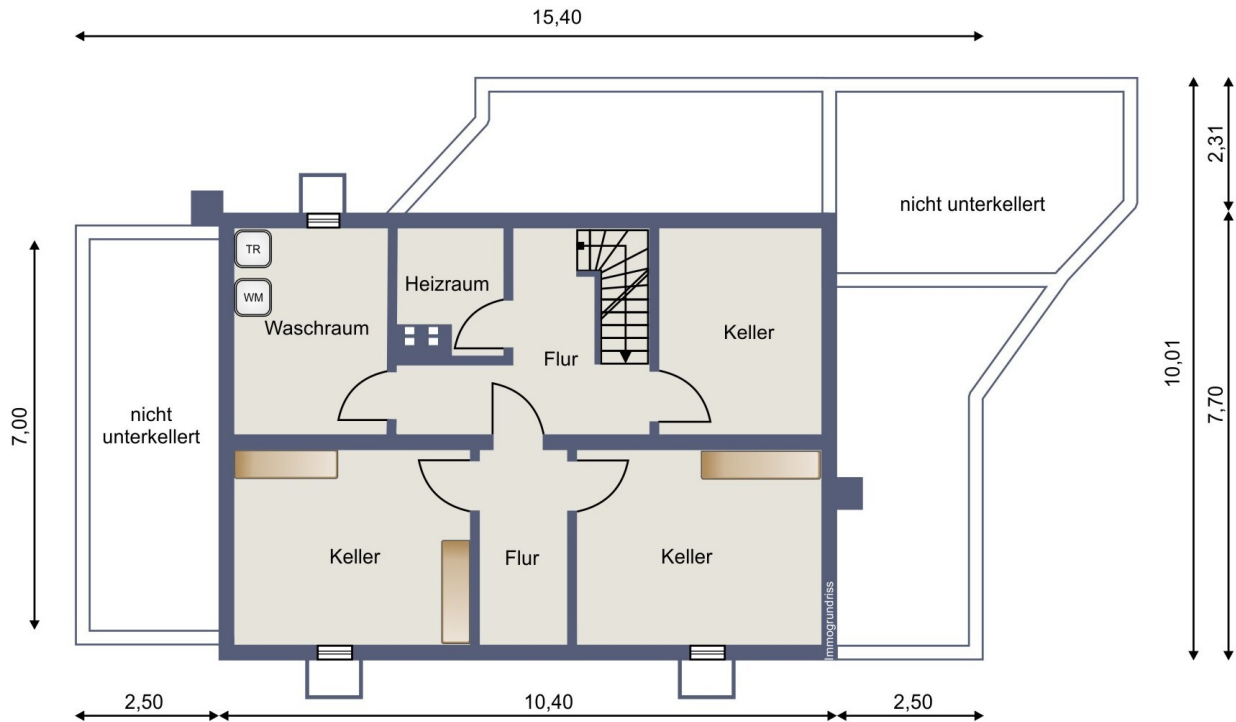
Grundriss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Untergeschoss

Objekt: **Westendstr. 12**
78337 Öhningen

Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss

	Länge:	Breite:	
Wohnen:	3,436	5,40	18,56 m ²
abzgl.	0,473	1,677	0,79 m ²
			17,77 m²
Küche:	2,985	2,980	8,90 m²
Essen:	1,20	1,217	1,46 m ²
+	4,643	3,128	14,52 m ²
+	4,29	2,985	12,81 m ²
			28,79 m²
Kaminzimmer:	3,466	2,796	9,69 m ²
+	3,051	2,71	8,27 m ²
abzgl.	0,882	1,138	1,00 m ²
			16,96 m²
Schlafen:	0,636	3,82	2,43 m ²
+	2,398	5,767	13,83 m ²
+	1,280	2,578	3,30 m ²
			19,56 m²
Bad:	rekonstruiert*		9,99 m²
Sauna:	5,47	3,291	18,00 m ²
abzgl. 50%	0,889	0,889	0,79 m ²
			17,21 m²
Flur:	rekonstruiert*		6,07 m ²
+	0,282	1,155	0,33 m ²
			6,40 m²
WC:	1,45	1,60	2,33 m ²
abzgl.	0,28	0,57	0,16 m ²
			2,17 m²

Wohnflächenberechnung Seite 1

Terrasse:	50%	2,7	3,17	4,28 m ²
	50%	1,10	1,95	1,07 m ²
	50%	1,12	1,3	0,73 m ²
	50%	0,36	1,11	0,20 m ²
	50%	rekonstruierte Fläche		14,86 m ²
	50%	1,5	7,05	5,29 m ²
	50%	1,13	7,30	4,12 m ²
				30,55 m²

Wohnfläche EG: 158,29 m²

Obergeschoss:

		Länge:	Breite:	
Kind 1:		7,278	2,57	18,70 m ²
	abzgl.	0,535	2,57	1,37 m ²
	abzgl. 50%	1,52	2,57	3,91 m ²
				13,42 m²
Kind 2:		3,806	7,275	27,69 m ²
	abzgl.	0,969	2,895	2,81 m ²
	abzgl.	2,875	0,53	1,52 m ²
	abzgl.	3,806	0,53	2,02 m ²
	abzgl. 50%	3,806	1,52	2,89 m ²
	abzgl. 50%	2,875	1,52	2,19 m ²
				16,26 m²
Büro:		2,78	3,362	9,35 m ²
				9,35 m²
Flur:		3,368	1,50	5,05 m ²
				5,05 m²
Bad:		2,40	2,516	6,04 m ²
	abzgl.	2,40	0,46	1,10 m ²
	abzgl. 50%	2,40	1,218	1,46 m ²
	+	0,612	1,066	0,65 m ²
	abzgl.	0,61	0,458	0,28 m ²
	abzgl. 50%	0,61	0,392	0,12 m ²
				3,73 m²
Terrasse I:	50%	6,42	3,95	12,68 m ²
Terrasse II:	50%	6,771	4,869	16,48 m ²

Wohnfläche OG: 76,98 m²

Zusammenstellung

Wohnfläche EG:	158,29 m ²
Wohnfläche OG:	76,98 m ²

Fläche Gesamt: 235,27 m²

Wohnflächenberechnung Seite 2



Ihr Ansprechpartner



Herr Florian Arnold
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003
Fax: 07732 3003-0

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.