Öhningen / Wangen

Reihenmittelhaus mit Terrassen und lichtdurchfluteten Räumen

Objektnummer: 26168023



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m^2 • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 135 m^2

Objektnummer: 26168023 - 78337 Öhningen / Wangen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26168023 - 78337 Öhningen / Wangen

Auf einen Blick

Objektnummer	26168023
Wohnfläche	ca. 141 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Miete)

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26168023 - 78337 Öhningen / Wangen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	12.03.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	14.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26168023 - 78337 Öhningen / Wangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168023 - 78337 Öhningen / Wangen

Die Immobilie

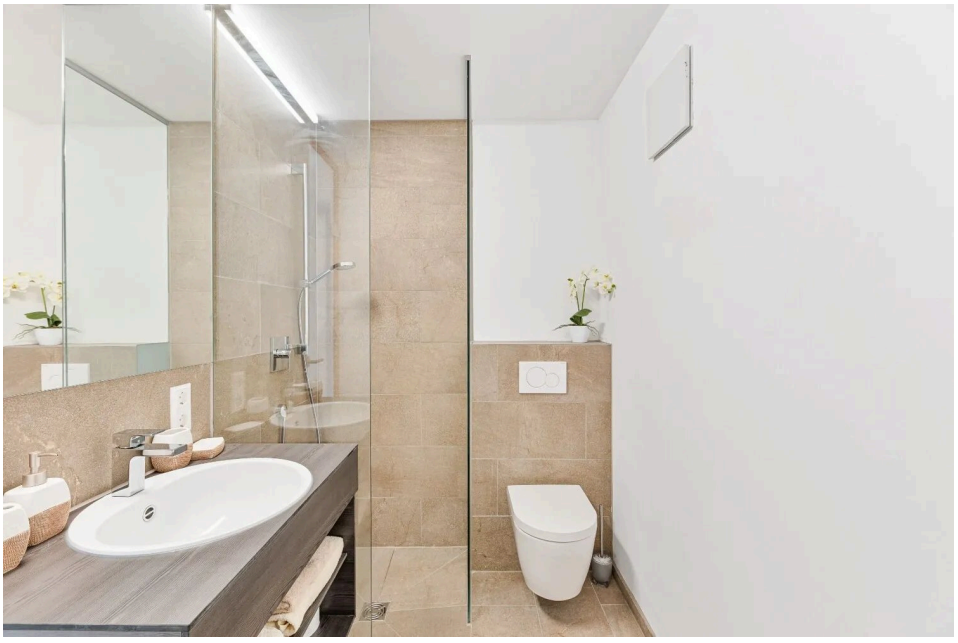




Objektnummer: 26168023 - 78337 Öhningen / Wangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168023 - 78337 Öhningen / Wangen

Die Immobilie

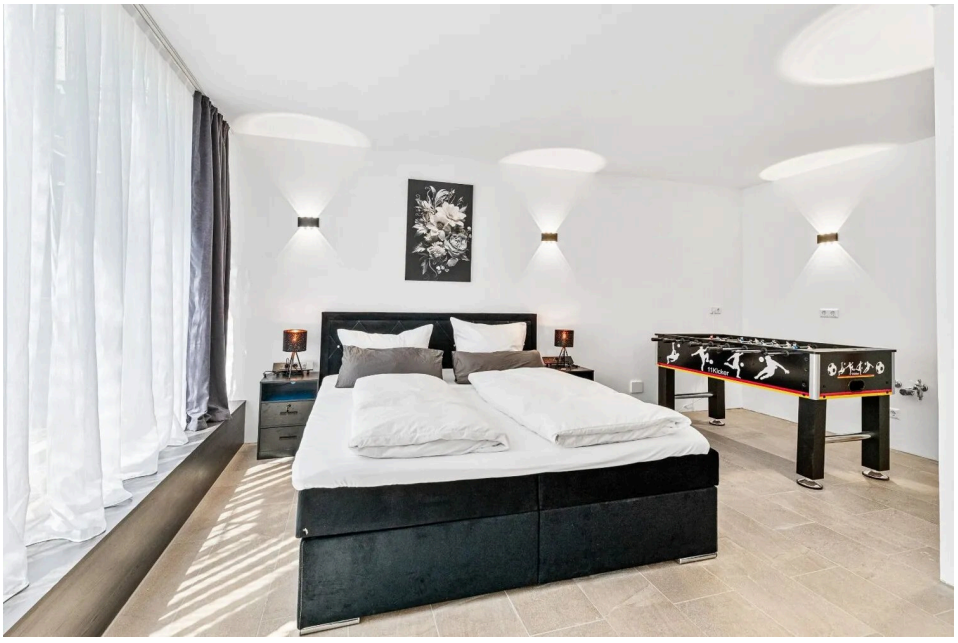




Objektnummer: 26168023 - 78337 Öhningen / Wangen

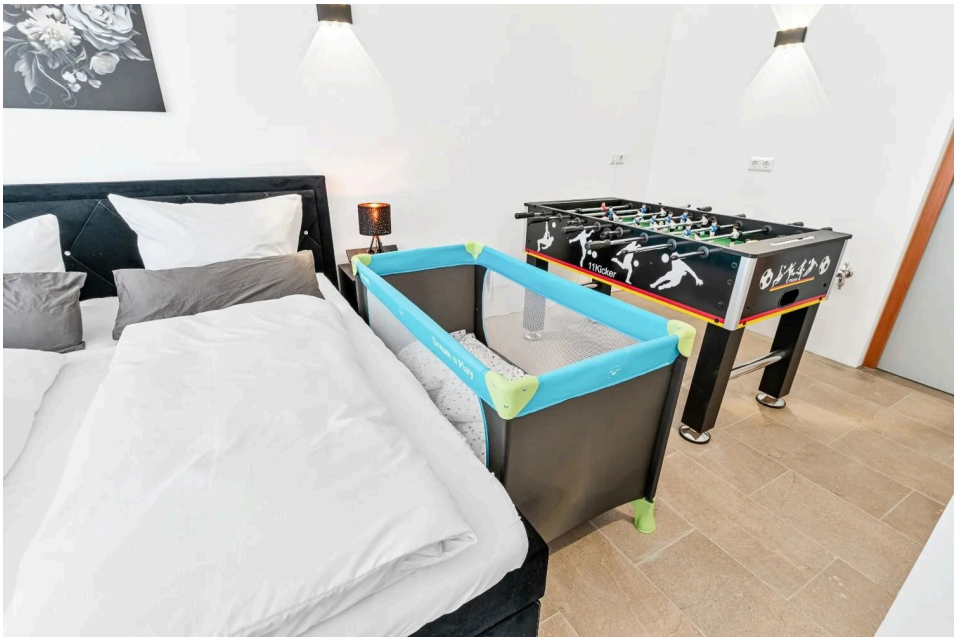
Die Immobilie

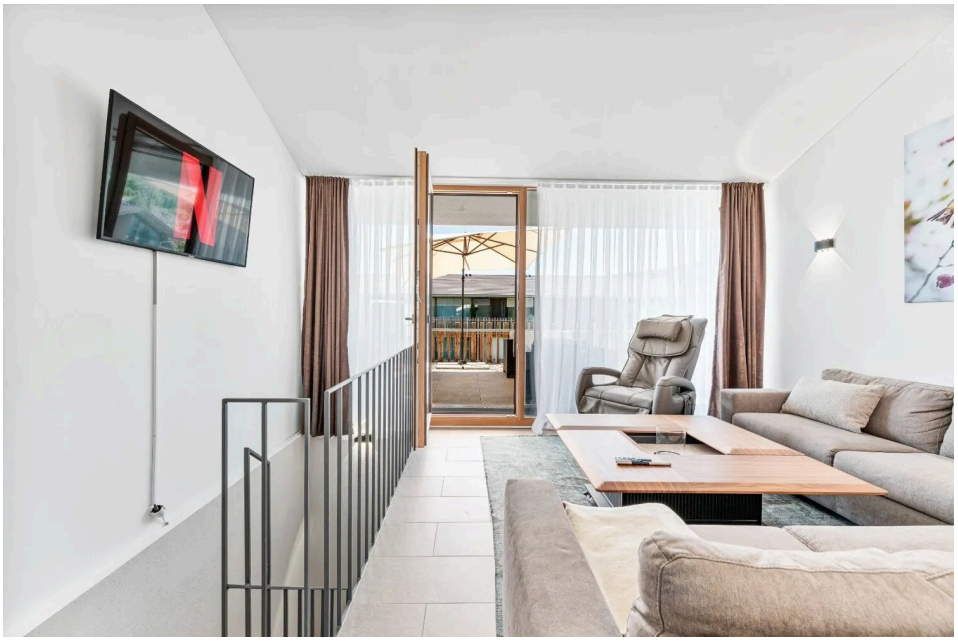




Objektnummer: 26168023 - 78337 Öhningen / Wangen

Die Immobilie

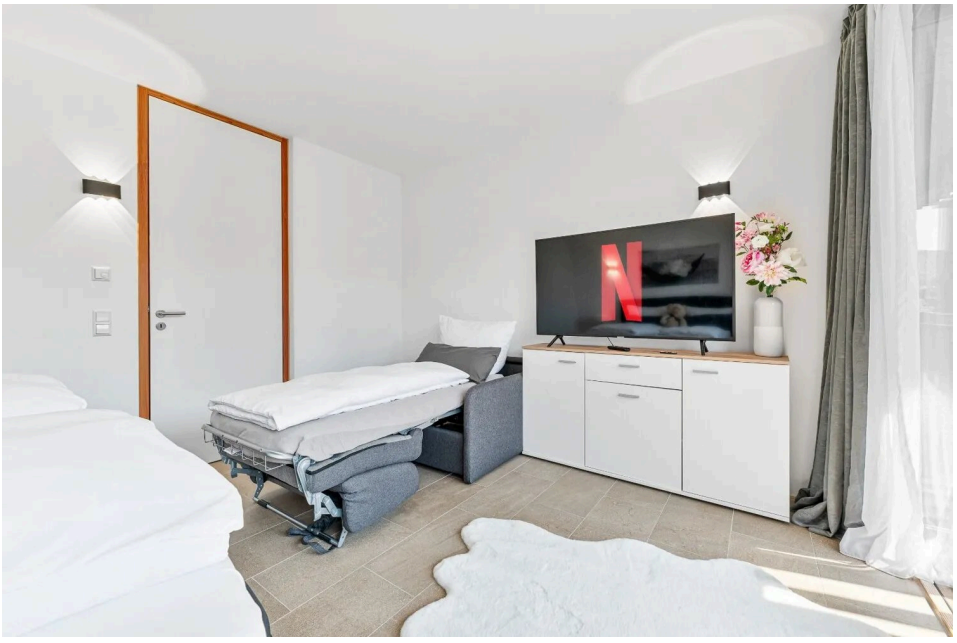




Objektnummer: 26168023 - 78337 Öhningen / Wangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168023 - 78337 Öhningen / Wangen

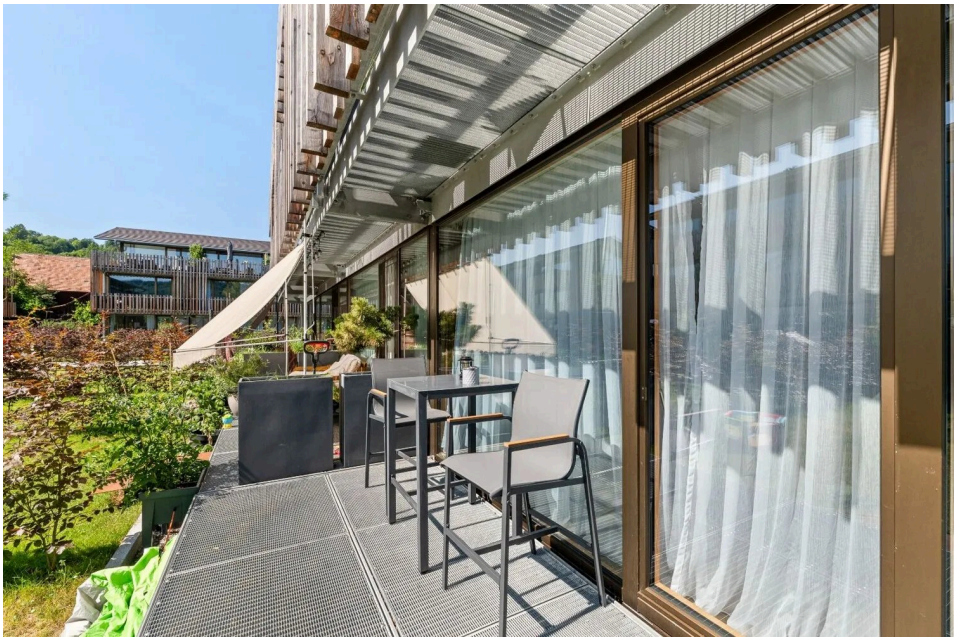
Die Immobilie





Objektnummer: 26168023 - 78337 Öhningen / Wangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168023 - 78337 Öhningen / Wangen

Ein erster Eindruck

Klar umrissene Linien, moderne Zurückhaltung und ein Wohngefühl, das mit jedem Schritt spürbar wird: Das Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2021 empfängt mit einer Atmosphäre, in der Ruhe und Großzügigkeit den Ton angeben. Die rund 135 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf 5,5 Zimmer, die mit durchdachter Anordnung und spürbarer Helligkeit überzeugen. Vom ersten Moment an wirkt alles einladend. Die Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme, die Böden fühlen sich angenehm an, während Licht aus mehreren Richtungen die Räume durchflutet.

Im Erdgeschoss öffnet sich das Herzstück des Hauses. Hier verbindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer der vier Terrassen, ein nahtloser Übergang ins Freie, der den Alltag in die Sonne verlängert. Große Fenster holen das Tageslicht tief in den Raum und schaffen eine Bühne für entspannte Abende oder lebendige Gespräche. Die offene Gestaltung lässt Luft und Licht frei zirkulieren, während zurückhaltende Materialien und klare Farben eine ruhige Grundstimmung setzen. Die Küche schließt direkt an und bleibt dennoch angenehm separiert, sodass Kochen und Geselligkeit mühelos Hand in Hand gehen.

Im Obergeschoss offenbart sich die private Seite des Hauses. Vier Schlafzimmer bieten individuelle Rückzugsorte, vielseitig nutzbar, großzügig geschnitten und ebenfalls von Licht durchströmt. Die Balkone und Terrassen auf mehreren Ebenen laden dazu ein, den Tag mit einem Kaffee draußen zu beginnen oder abends die letzten Sonnenstrahlen einzufangen. Zwei zeitgemäße Bäder, ausgestattet mit wertigen Armaturen und klaren Linien, machen das morgendliche Ritual zum entspannten Start in den Tag.

Die Ausstattung ist bis ins Detail auf gehobene Ansprüche abgestimmt. Türen schließen satt, Fenster laufen leicht, die Materialien wirken hochwertig und langlebig. Jeder Bereich des Hauses wirkt ausgewogen und ruhig, nichts ist dem Zufall überlassen. Auch im Alltag bleibt das Gefühl von Raum und Freiheit erhalten, Stauraum ist clever integriert, die Raumaufteilung unterstützt einen fließenden Ablauf.

Hier verbindet sich zeitgemäßes Wohnen mit einer Atmosphäre, die jeden Tag aufs Neue inspiriert. Jede Ecke erzählt von durchdachter Planung und dem Anspruch, nicht nur Räume, sondern ein Zuhause zu schaffen. Wer hier ankommt, spürt sofort: Das Leben kann beginnen.

Objektnummer: 26168023 - 78337 Öhningen / Wangen

Alles zum Standort

Öhningen-Wangen besticht als exklusiver Wohnort im Landkreis Konstanz durch seine ruhige, sichere und familienfreundliche Atmosphäre, die von einer wohlhabenden und harmonischen Gemeinschaft geprägt ist. Die Stadt vereint ländliche Idylle mit einer soliden Infrastruktur und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein behagliches und zukunftsorientiertes Leben. Die begrenzte Verfügbarkeit hochwertiger Immobilien unterstreicht die Exklusivität dieses Standortes, der besonders Familien anspricht, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und eine nachhaltige Wertentwicklung legen.

Die kleine Gemeinde Öhningen-Wangen präsentiert sich als ein Ort, an dem Nachbarschaft und Gemeinschaft noch gelebt werden. Die dörfliche Ruhe und die überschaubare Größe schaffen ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die familienorientierte Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern bietet Raum für Geborgenheit und individuelle Entfaltung. Hier finden Familien einen Rückzugsort, der zugleich durch seine Nähe zu wichtigen Einrichtungen und naturnahen Freizeitmöglichkeiten besticht.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da die Grundschulen Öhningen und Wangen in nur etwa zwei Minuten zu Fuß erreichbar sind, was den Schulweg sicher und unkompliziert gestaltet. Kindergärten befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung, sodass die Betreuung der Kleinsten problemlos in den Alltag integriert werden kann. Die medizinische Grundversorgung ist durch die nahegelegene Höri Apotheke, nur fünf Minuten zu Fuß entfernt, gewährleistet. Für weiterführende ärztliche Betreuung und Fachärzte bieten die umliegenden Städte eine umfassende Auswahl. Freizeitmöglichkeiten wie der Wangen Multifeld und der Bolzplatz sind in wenigen Gehminuten erreichbar und laden Kinder und Jugendliche zu sportlicher Betätigung und gemeinschaftlichem Spiel ein. Die idyllischen Strandbäder in Wangen und Hemmenhofen, ebenfalls in angenehmer Nähe, bieten Familien erholsame Stunden am Wasser. Kulinarisch verwöhnt die Region mit charmanten Restaurants wie dem Adler und der Seeterrasse, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und zum geselligen Beisammensein einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestellen Wangen Rathaus und Wangen Pension Auer gegeben, die in fünf bis elf Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine gute Verbindung in die umliegenden Orte sicherstellen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut erschlossene Wohnlage legen, bietet Öhningen-Wangen eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier wachsen Kinder in einem behüteten Umfeld auf, während Eltern die Vorzüge einer intakten Gemeinschaft und einer exzellenten Infrastruktur genießen können – ein Ort, der Zukunft und Geborgenheit in perfekter Harmonie vereint.

Objektnummer: 26168023 - 78337 Öhningen / Wangen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26168023 - 78337 Öhningen / Wangen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Römke

Freiheitstraße 51, 78224 Singen
Tel.: +49 7731 - 96 904 10
E-Mail: singen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com