

Exposé

Wohnanlage in Wangen (Öhningen)

Exklusive Wohnanlage am Bodensee – 5 Premium-Reihenhäuser mit Seeblick provisionsfrei vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-411625

Wohnanlage

Verkauf: **6.000.000 €**

Zum Schienerberg 21
78337 Wangen (Öhningen)
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	01.01.2026
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	710,00 m ²	Gesamtfläche	925,00 m ²
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum	Anzahl Einheiten	5

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

BODENSEE-JUWEL: 5 Premium-Neubau-Reihenhäuser mit Penthouse-Dachterrassen

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer – Ihre Chance auf ein außergewöhnliches Investment am westlichen Bodensee!

In privilegierter Lage von Wangen/Öhningen präsentieren wir Ihnen ein exklusives Ensemble aus fünf baugleichen Maisonette-Reihenhäusern (Baujahr 2024), das keine Wünsche offenlässt. Nur wenige Kilometer von der Schweizer Grenze entfernt und in idealer Distanz zum Flughafen Zürich (45 Autominuten) verbindet diese Anlage erstklassige Bauqualität mit einer der begehrtesten Wohnlagen Süddeutschlands.

Durchdachte Architektur auf vier Ebenen – 185 m² pure Lebensqualität

Jedes der fünf Häuser wurde mit Liebe zum Detail geplant und überzeugt durch großzügige Raumaufteilung:

- Erdgeschoss (60 m²): Der offene Wohn-Ess-Bereich mit amerikanischer Küche bildet das Herzstück. Raumhohe Glasfronten schaffen fließende Übergänge zum privaten Garten (115-255 m²) und rahmen den Bodenseeblick perfekt ein. Hier wird Kochen zum Event und Wohnen zum Erlebnis.
- Obergeschoss: Zwei großzügige Schlafzimmer (je 17 m²) mit eigenen Balkonen oder Loggien bieten privaten Rückzugsraum mit Aussicht. Das moderne Badezimmer mit Wanne UND bodenebener Dusche verspricht Wellness pur.
- Dachgeschoss – Ihr persönliches Penthouse: Ein flexibles Studio plus weiteres Schlafzimmer, gekrönt von einer SPEKTAKULÄREN begrünten Dachterrasse mit Bodenseeblick. Hier oben sind Sie dem Himmel nah – perfekt für unvergessliche Sommerabende.
- Untergeschoss: Multifunktionaler Wohn-/Arbeitsbereich mit separatem Duschbad – ideal als Einliegerwohnung, Home-Office oder für Gäste. Selbst hier: durchdachte Raumaufteilung und Tageslicht.

Nachhaltig gebaut, zukunftssicher investiert

KfW-55-Standard trifft auf modernste Haustechnik: Individuelle Wärmepumpen, Fußbodenheizung in allen Räumen, Dreifachverglasung. Energieeffizienzklasse B mit nur 49,9 kWh/(m².a) bedeutet niedrige Nebenkosten (ca. 150-200 €/Monat) und zufriedene Mieter.

Ihre Investment-Highlights:

- ✓ Vollvermietet mit stabilen Erträgen – sofortige Rendite
- ✓ Tiefgaragenstellplätze optional zu erwerben
- ✓ Bodenseeblick von ALLEN Häusern
- ✓ Jedes Zimmer mit Balkon, Terrasse oder Loggia
- ✓ Neubau 2024 – keine versteckten Sanierungskosten

Flexible Kaufoptionen:

- 5er-Ensemble komplett: 6.000.000 EUR (provisionsfrei)
- Alternativ Einzelhäuser: Eckhaus 1.250.000 € | Mittelhaus 1.150.000 € (provisionsfrei)
- Größere Investoren: Gesamte Wohnanlage mit 20 Häusern für 25 Mio. EUR verfügbar (provisionsfrei)

Übernahme: 01.01.2026

Warum provisionsfrei? Wir verkaufen direkt aus unserem Familienbesitz – Ihr Vorteil: keine Maklergebühren, persönliche Betreuung, schnelle Entscheidungswege.

Ausstattung

Premium-Ausstattung bis ins Detail – Neubauqualität, die begeistert

Diese fünf Reihenhäuser definieren modernes Wohnen neu. Gebaut 2024 nach KfW-55-Standard, vereinen sie Nachhaltigkeit mit Komfort und Ästhetik mit Funktionalität.

Energieeffizienz der Spitzenklasse

- KfW-55-Standard: 45% besser als gesetzlich gefordert
- Energieeffizienzklasse B: Verbrauch nur 49,9 kWh/(m²·a)
- Individuelle Wärmepumpe pro Haus für autonome Versorgung
- Fußbodenheizung in ALLEN Räumen – wohlige Wärme im ganzen Haus
- Dreifachverglasung mit raumhohen Holz-Alu-Fenstern
- Nebenkosten: nur ca. 150-200 €/Monat – Ihre Mieter danken es Ihnen

Raumaufteilung, die begeistert

Erdgeschoss – Leben und Genießen:

- Offene amerikanische Küche mit hochwertiger Einbauküche
- 60 m² fließender Wohn-Ess-Bereich
- Bodentiefe Fenster mit Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC • Private Gärten zwischen 115 und 255 m²

Obergeschoss – Ruhe und Privatsphäre:

- 2 Schlafzimmer mit je 17 m² und eigenem Balkon/Loggia
- Luxuriöses Badezimmer mit Badewanne UND bodenebener Dusche
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Separate Toilette

Dachgeschoss – Ihr Penthouse-Feeling:

- Flexibles Studio für Home-Office oder Hobby
- Weiteres Schlafzimmer mit Dachfenster
- HIGHLIGHT: Großzügige begrünte Dachterrasse mit Bodenseeblick
- Perfekt für Yoga bei Sonnenaufgang oder Dinner unter Sternen

Untergeschoss – Multifunktional:

- Heller Wohn-/Arbeitsbereich (ideal als Einliegerwohnung)
- Eigenes Duschbad
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss
- Zusätzlicher Stauraum
- Separater Zugang möglich

Hochwertige Materialien & Details

- Moderne Fliesen in Bädern
- Begrünte Dachterrassen
- Zwei E-Ladestationen in der Tiefgarage

Außenanlage & Gemeinschaft

- 5.000 m² Gesamtgrundstück parkähnlich gestaltet
- Private Gärten mit Hecken eingefasst
- Spielplatz auf dem Gelände
- Tiefgaragenplätze (optional)
- Zusätzliche Besucherparkplätze
- Fahrradabstellraum

Besondere Highlights

- ✓ ALLE Häuser mit Bodenseeblick
- ✓ JEDES Zimmer mit Balkon, Terrasse oder Loggia
- ✓ Penthouse-Dachterrassen als Alleinstellungsmerkmal
- ✓ Zwei Tiefgaragenstellplätze (optional) käuflich zu erwerben
- ✓ Barrierefreier Zugang ins Erdgeschoss

Bauqualität & Garantien

- Massivbauweise für optimalen Schallschutz
- 5 Jahre Gewährleistung auf Bauwerk
- Energieausweis vorhanden
- Alle Unterlagen und Pläne verfügbar
- Hausverwaltung kann übernommen werden

Das macht den Unterschied: Diese Häuser sind nicht nur gebaut, sie sind durchdacht. Jedes Detail wurde mit Blick auf Wohnqualität, Nachhaltigkeit und Wertbeständigkeit geplant. Ihre Mieter werden die Qualität spüren – und bleiben.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Wangen am Bodensee – Wo die Schweiz zum Nachbarn wird

Leben, wo andere Urlaub machen – dieser Spruch war selten so treffend wie hier in Wangen. Der malerische Ortsteil der Gemeinde Öhningen liegt direkt am westlichen Bodensee und bietet eine Lebensqualität, die internationale Investoren und anspruchsvolle Mieter gleichermaßen begeistert.

Perfekte Anbindung – International und Regional

Die strategische Lage könnte kaum besser sein:

- Schweizer Grenze: nur wenige Fahrminuten
- Flughafen Zürich: 45 Autominuten – ideal für internationale Geschäftsreisende

- Konstanz: 20 Minuten – urbanes Flair mit mediterranem Charme
- Singen/Radolfzell: schnell erreichbar für Shopping und Kultur
- Bodenseezugang: fußläufig in wenigen Minuten

Diese einzigartige Grenzlage macht die Anlage besonders attraktiv für Schweizer Mieter und Grenzgänger, die deutsches Wohnen mit Garten zum Schweizer Gehalt schätzen. Die Mischung aus ländlicher Idylle und exzellenter Infrastruktur ist ein Garant für stabile Vermietung.

Familienparadies mit Weitblick

Wangen ist wie geschaffen für Familien:

- Kindergarten: nur 200 Meter entfernt – die Kleinen können fast alleine hingehen
- Schulen: Grundschule vor Ort
- Grund-, Real-, Werkrealschule und Gymnasium in Gaienhofen
- Spielplätze und Natur: direkt vor der Haustür

Freizeitwert der Extraklasse

Der Bodensee ist nicht nur Kulisse, sondern Lebensraum:

- Wassersport: Segeln, SUP, Schwimmen direkt vor der Haustür
- Radwege: Das berühmte Bodensee-Radwegenetz beginnt praktisch am Gartentor
- Wandern: Premiumwanderwege mit Alpenpanorama
- Winter: Schweizer Skigebiete in 1,5 Stunden erreichbar
- Kultur: Bregenzer Festspiele, Mainau, zahlreiche Museen

Infrastruktur & Nahversorgung

Trotz der ruhigen Lage ist alles Wichtige schnell erreichbar:

- Supermarkt und Bäcker im Ort
- Restaurants mit regionaler Küche
- Ärzte und Apotheke in Öhningen (3 km)
- Krankenhaus Singen (20 Min.)
- Bahnhof Radolfzell mit IC-Anschluss (25 Min.)

Das gewisse Extra: Schweizer Flair mit deutschen Vorteilen

Ihre Mieter genießen hier das Beste aus beiden Welten: Die Nähe zur wirtschaftsstarken Schweiz mit ihren hohen Gehältern, kombiniert mit den moderaten deutschen Lebenshaltungskosten und der entspannten Lebensart am Bodensee. Viele arbeiten in Zürich, Basel oder St. Gallen und schätzen abends die Ruhe und Natur in Wangen.

Klimatisch bevorzugt

Die Bodenseeregion gilt als eine der klimatisch angenehmsten Deutschlands:

- Milde Winter durch den Seeeinfluss
- Warme, aber nicht zu heiße Sommer
- Überdurchschnittlich viele Sonnenstunden
- Die berühmte "Bodensee-Brise" sorgt für angenehme Frische

Wirtschaftsstandort mit Zukunft

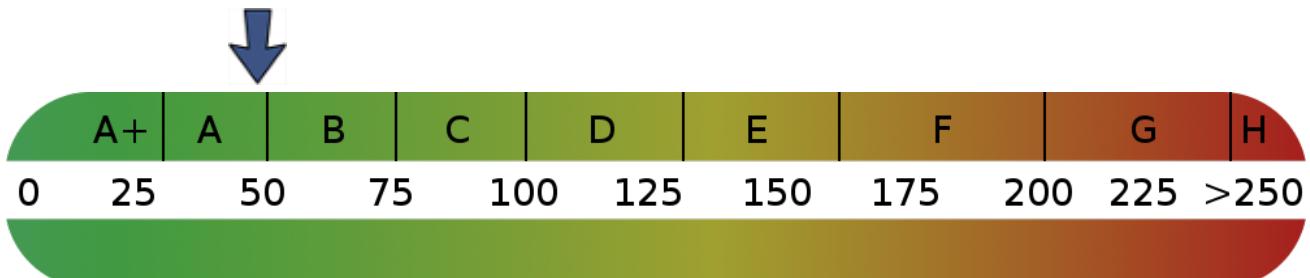
Die Region boomt: Starke Wirtschaft, internationale Unternehmen, drei Länder in unmittelbarer Nähe. Dies garantiert eine kontinuierliche Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum – Ihre Investitionssicherheit.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnanlage

Exposé - Galerie



Reihenhaus-Ensemble

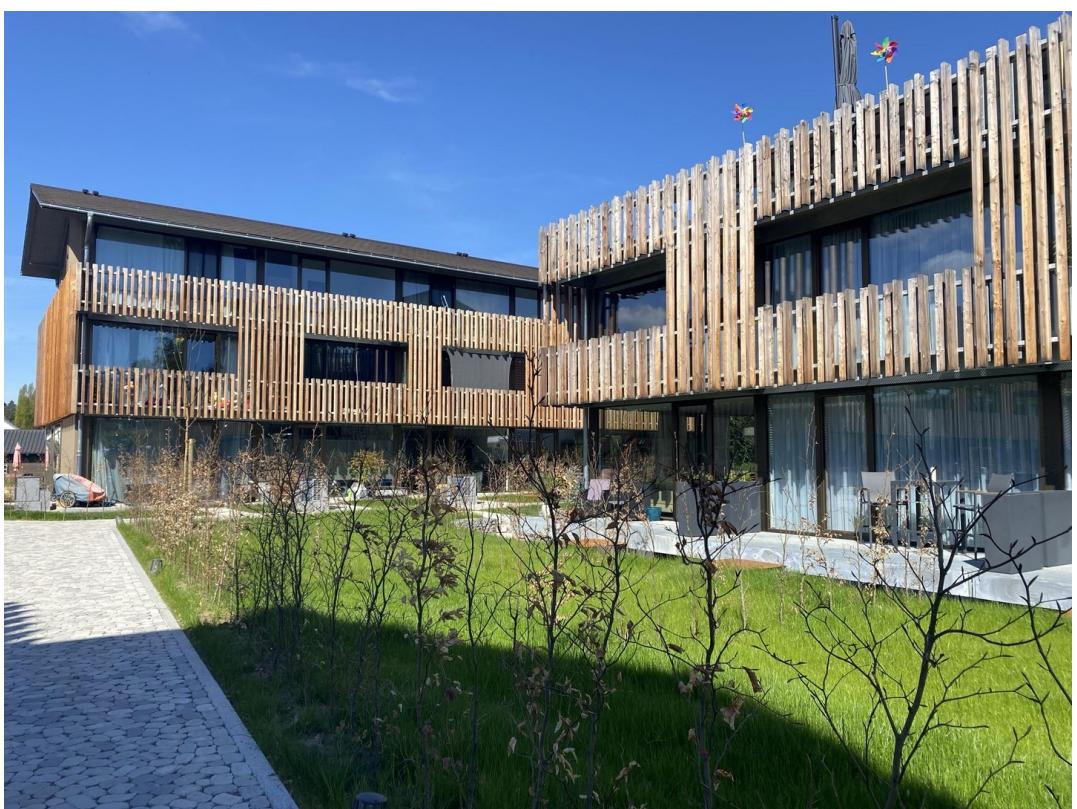


Reihenhaus-Ensemble

Exposé - Galerie



Impressionen



Impressionen

Exposé - Galerie



Impressionen



Impressionen

Exposé - Galerie



Impressionen



Impressionen

Exposé - Galerie



Impressionen



Impressionen

Exposé - Galerie



Impressionen



Impressionen

Exposé - Galerie



Reihenhaus



Eingang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer (2024)

Exposé - Galerie



Ess-/Wohnzimmer



Ess-/Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer (2024)



Esszimmer (2024)

Exposé - Galerie



Terrasse / Garten



Terrasse / Garten

Exposé - Galerie



Küche

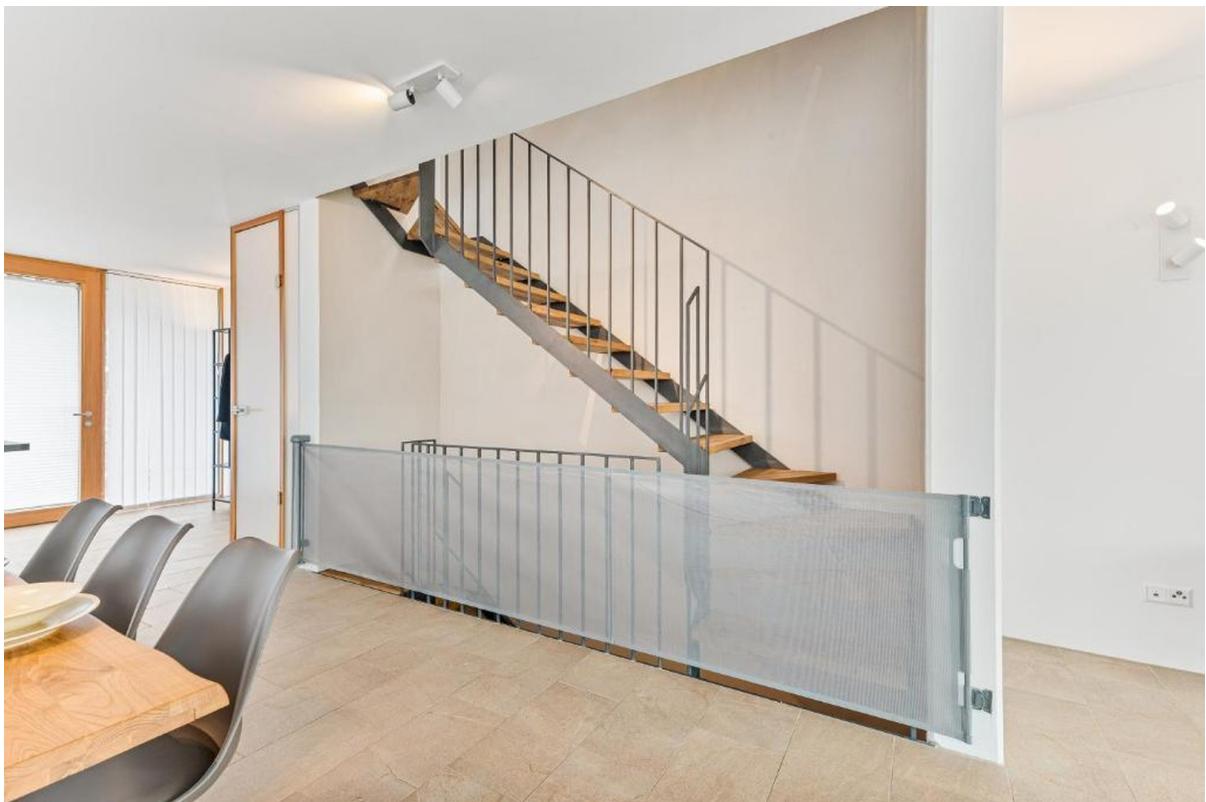


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Treppe

Exposé - Galerie



OG



OG

Exposé - Galerie



OG: Badezimmer

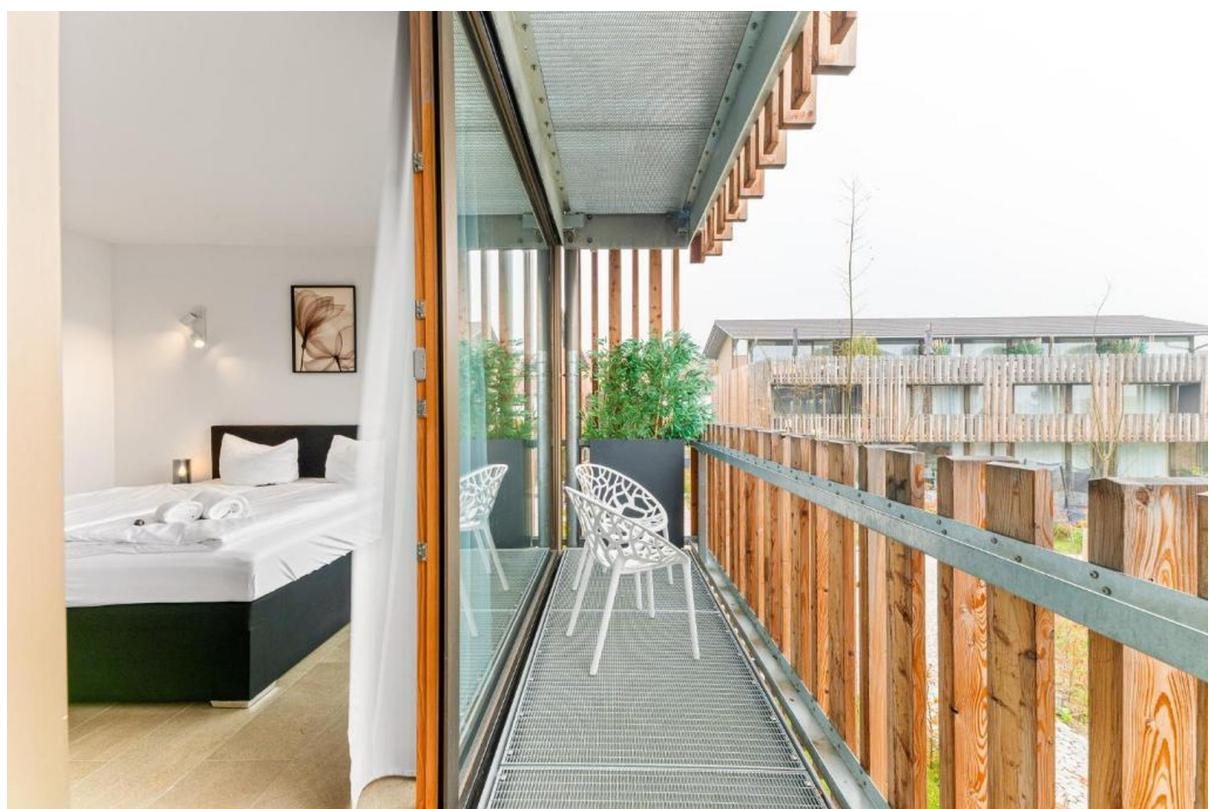


OG: Badezimmer

Exposé - Galerie



OG: Balkon



OG: Balkon

Exposé - Galerie



DG: Dachterrasse



DG: Dachterrasse

Exposé - Galerie



DG: Dachterrasse



DG: Dachterrasse

Exposé - Galerie



DG: Dachterrasse



DG: Dachterrasse

Exposé - Galerie



DG: Dachterrasse



DG: Dachterrasse

Exposé - Galerie

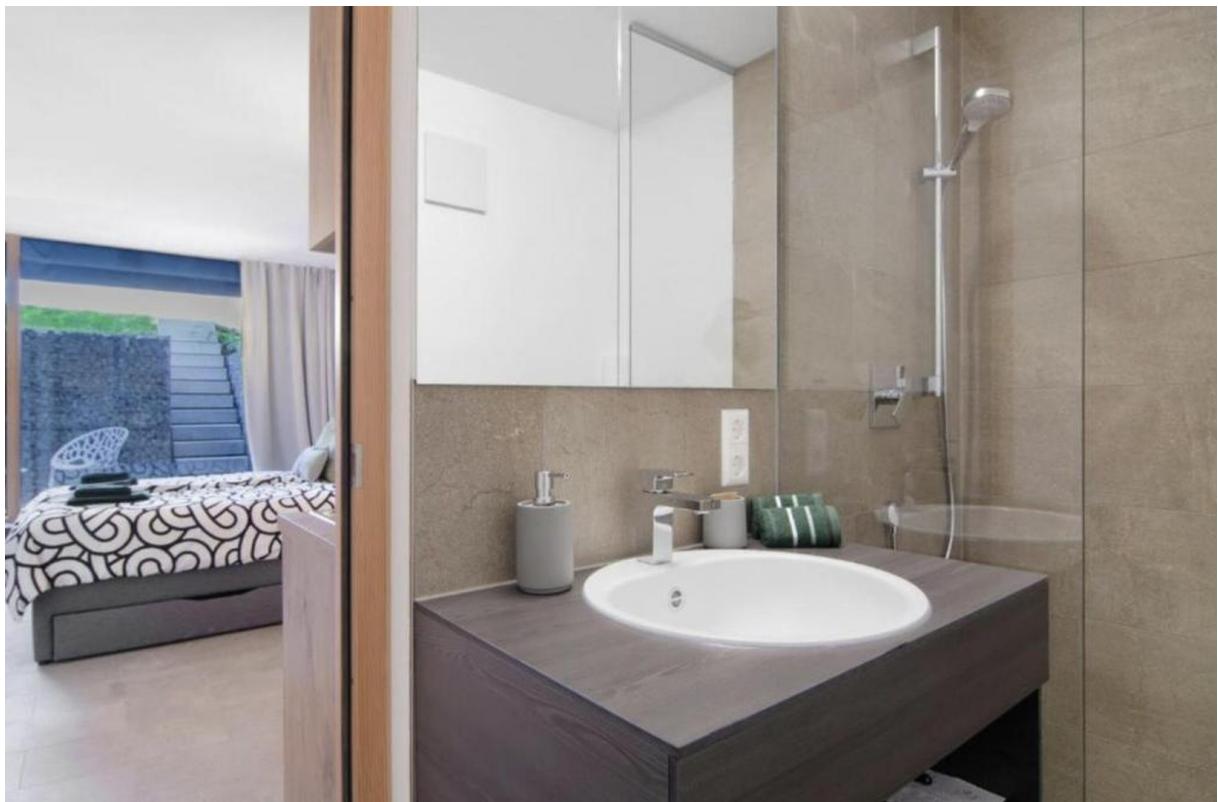


DG: Penthouse



UG: Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



UG: Einliegerwohnung



UG: Einliegerwohnung



UG: Einliegerwohnung

Exposé - Galerie

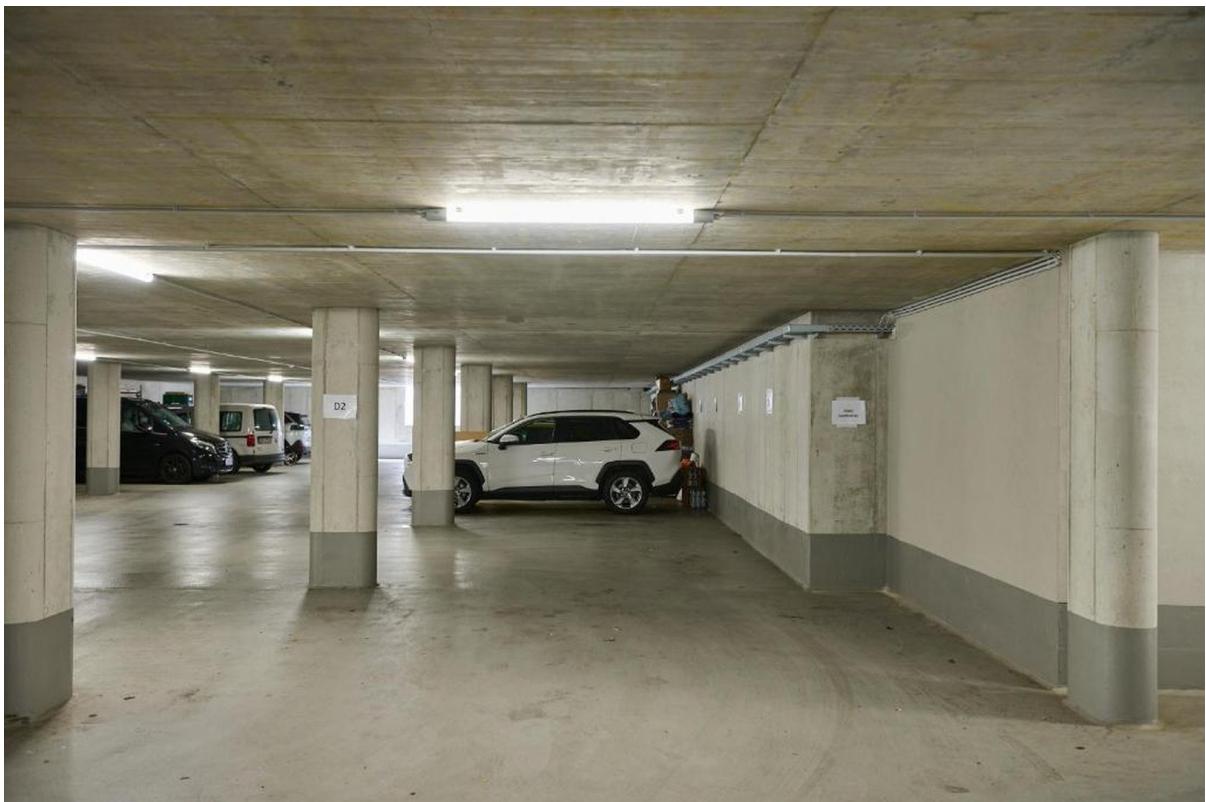


UG: Haustechnik



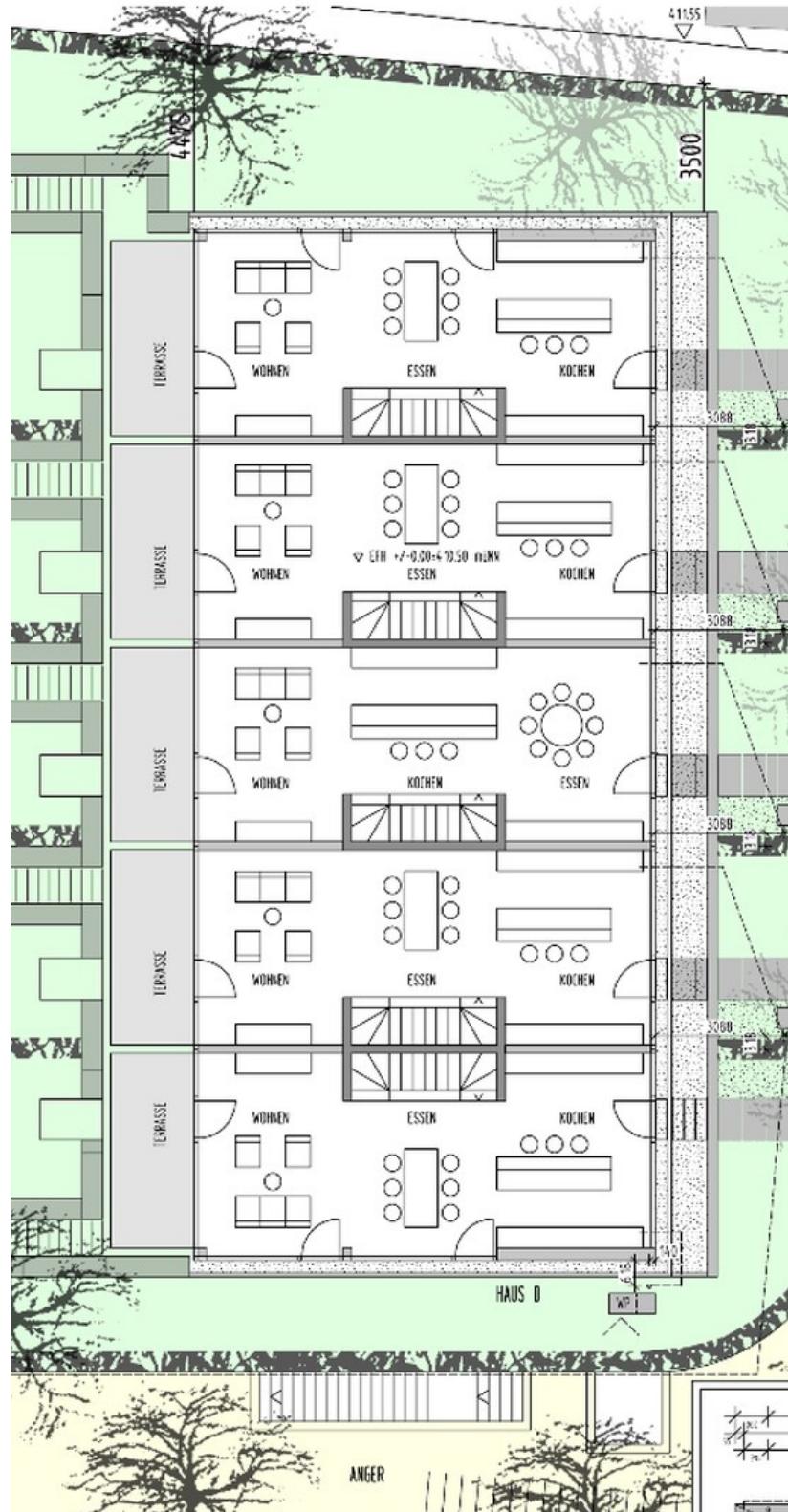
Einfahrt Tiefgarage

Exposé - Galerie



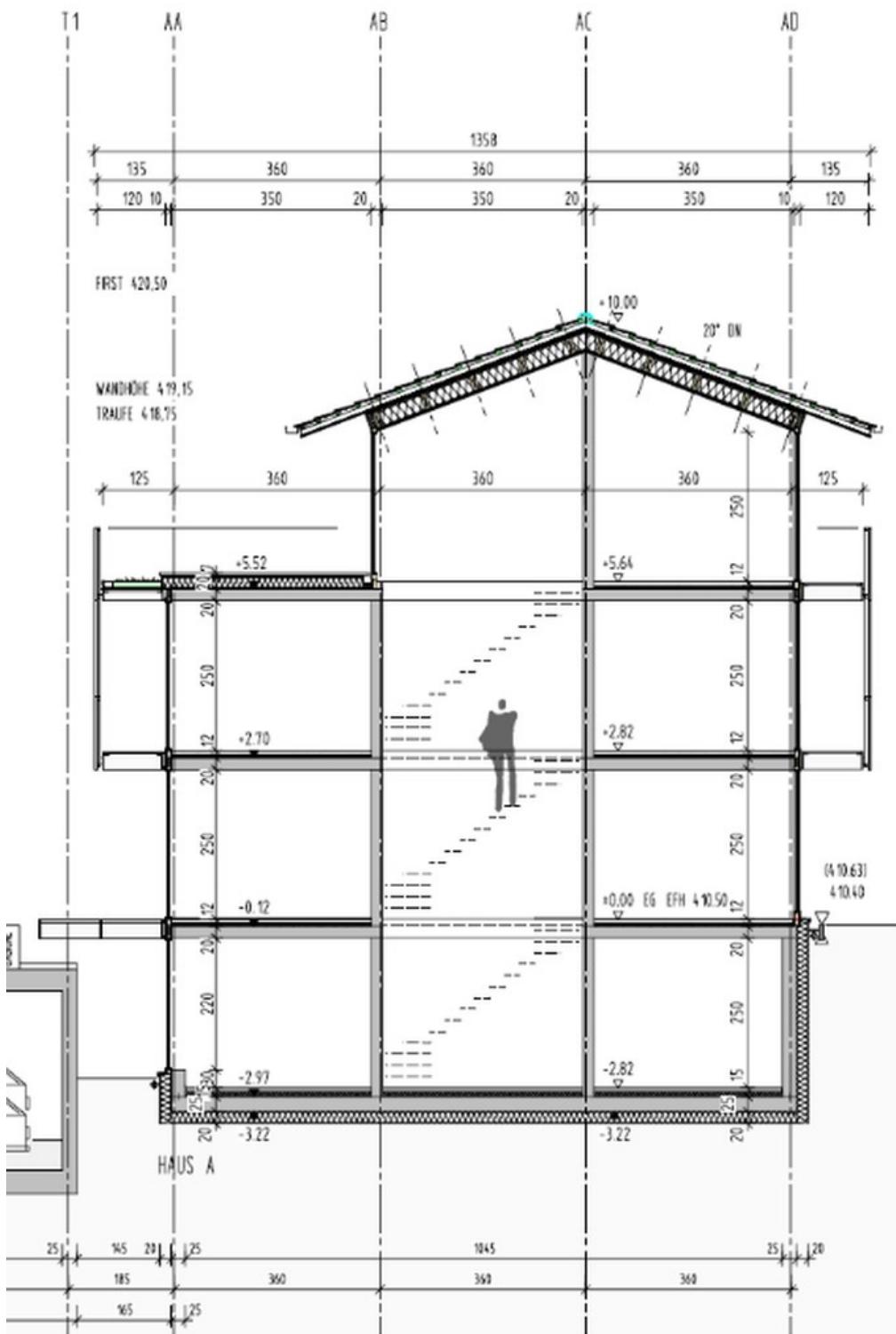
Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Reihenhaus-Ensemble (EG)

Exposé - Grundrisse

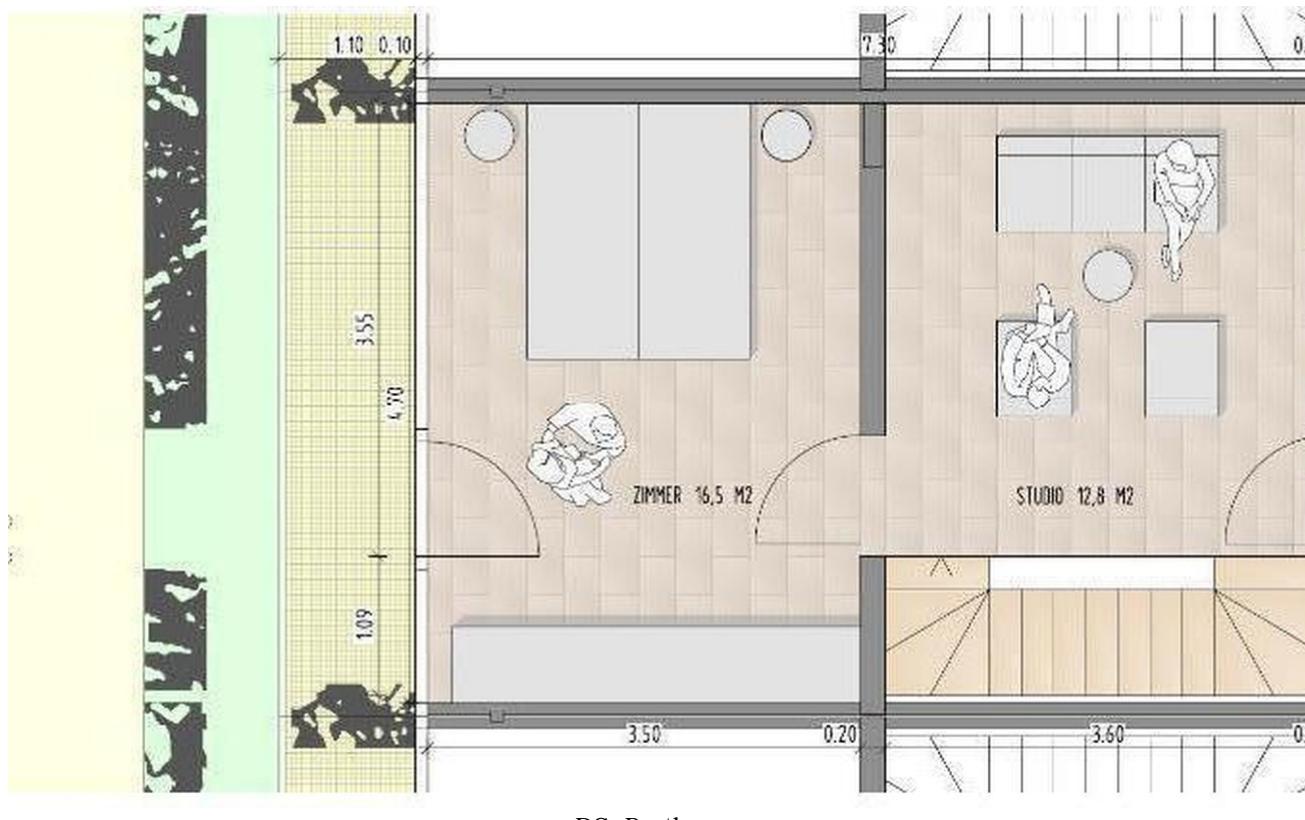
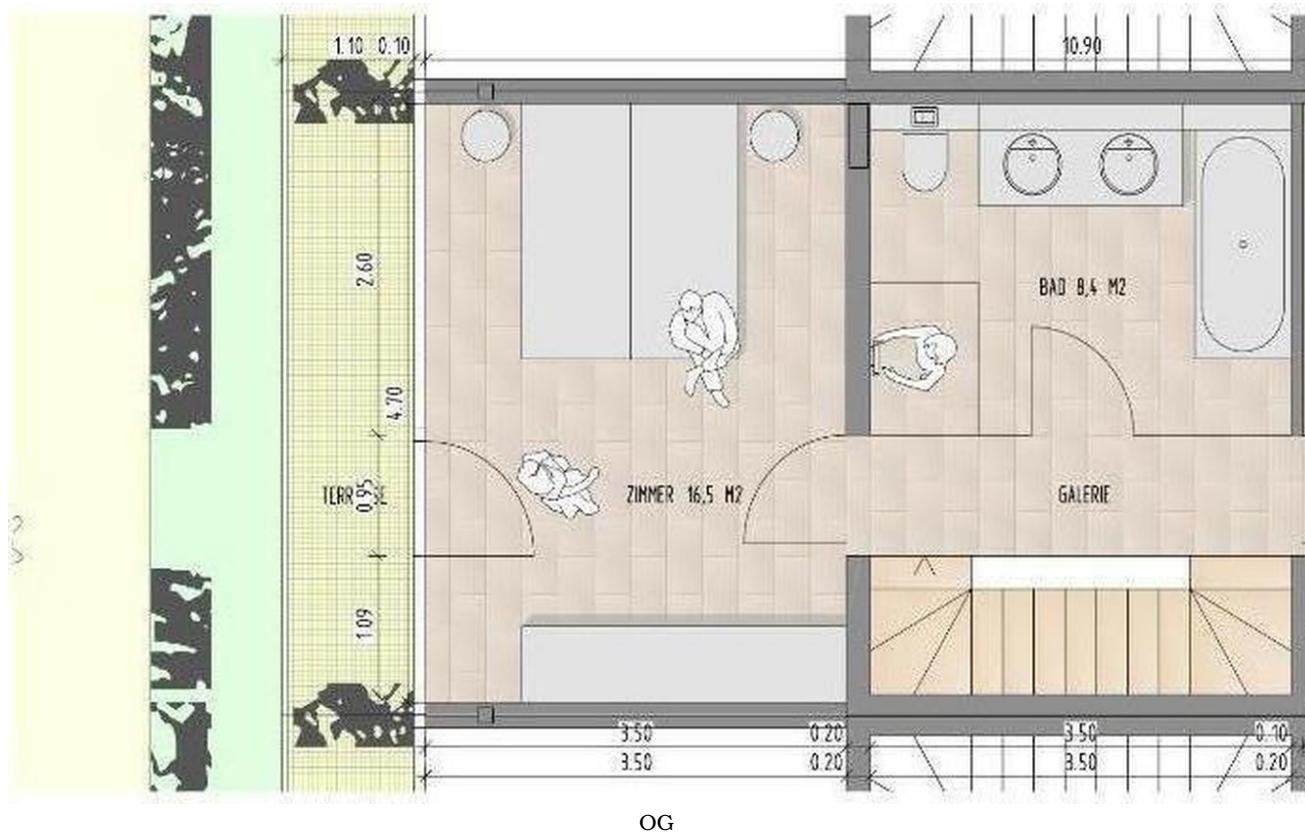


Querschnitt

Exposé - Grundrisse

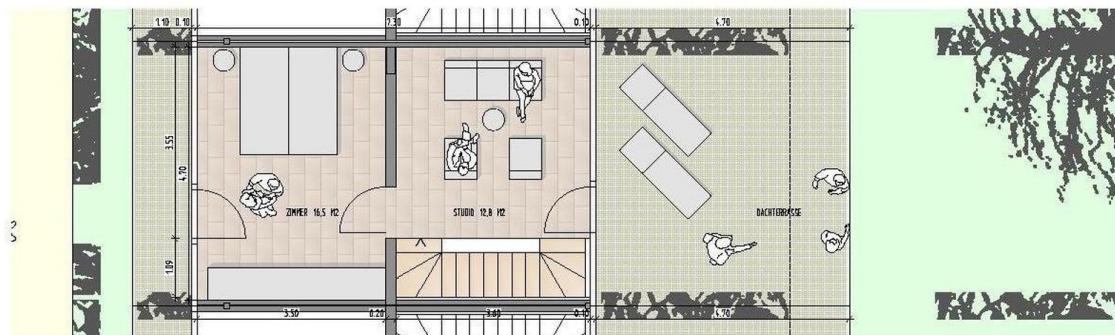


Exposé - Grundrisse



DG: Penthouse

Exposé - Grundrisse



DG: Penthouse



UG: Einliegerwohnung + Technik