



Exklusives Architektenhaus mit Einliegerwohnung in ländlicher Bestlage von Tettang

Kennung	13030
Baujahr	1992
Objektart	Haus zum Kauf
Adresse	Holzhäusern 40, 88069 Tettang
Wohnfläche	ca. 245 m ²
Grundstücksfläche	ca. 1.008 m ²
Kachelofen	Ja
Einbauküche	Ja
Garage	Ja
Stellplätze	2 Carports + 2 Außenstellplätze
Kaufpreis	975.000 €
Übernahme	Nach Absprache ab 2027
Provision	3,57 % inklusive Mehrwertsteuer

Marvin Tabler
Ihr Ansprechpartner

Tabler Immobilien

Richard-Wagner-Straße 5 | 88094 Oberteuringen

T 07546 352985-0

info@tabler-immobilien.de

www.tabler-immobilien.de

Objektbeschreibung

In dieser besonderen Immobilie verbinden sich großzügiges Wohnen, ein durchdachtes Raumkonzept und eine idyllische Lage zu einem Wohngefühl, das Lebensqualität neu definiert. Das 1992 errichtete Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung präsentiert sich auf einem ca. 1.008 m² großen Grundstück in naturnaher Umgebung – eingebettet in Wiesen, Felder und kleine Waldstücke und doch nur wenige Minuten vom Zentrum Tettnangs entfernt. Die ruhige Wohnlage bietet einen großen Freiraum, absolute Erholung und Platz für die ganze Familie.

Auf rund 190 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, entfaltet sich ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit beeindruckender Großzügigkeit. Besonders prägend sind die hohen Decken in Kombination mit der offenen Galerie und dem Luftraum über dem Wohnbereich, die gemeinsam mit großzügigen Fensterflächen und Gauben ein außergewöhnliches Raumgefühl entstehen lassen. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und begeistert durch seine architektonische Offenheit sowie den direkten Zugang zum Balkon. Ein stilvoll integrierter Kachelofen schafft in der kühleren Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre und unterstreicht den wohnlichen Charakter dieses besonderen Architektenhauses.

Im Erdgeschoss empfängt Sie zudem die moderne Einbauküche mit praktischer Anbindung an eine Abstellkammer, die das durchdachte Raumkonzept auf elegante Weise ergänzt. Ein Arbeitszimmer sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab und schaffen zusätzliche Flexibilität für Familie und Homeoffice. Über die Treppe gelangen Sie auf die offene Galerie, die das besondere Raumgefühl des Hauses eindrucksvoll fortführt. Hier im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere Schlafzimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit moderner Ausstattung. Das geräumige Hauptschlafzimmer begeistert durch seine hohen Decken und den direkten Zugang zum Balkon, von dem aus der Blick über die ländliche Umgebung schweifen kann und ein Gefühl von Weite und Entspannung vermittelt.



Objektbeschreibung

Im Untergeschoss befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche und eigenem Eingang. Die derzeit vermietete Einheit verfügt über einen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Bad mit Dusche und WC. Ergänzend steht innerhalb der Wohnung ein kleiner Abstellraum zur Verfügung. Durch die eigene Erschließung ist die Einliegerwohnung klar vom restlichen Haus getrennt und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, als Büro, für Gäste oder zur dauerhaften Vermietung. Aktuell erzielt die Wohnung eine monatliche Kaltmiete von 495 €.

Neben der Einliegerwohnung bietet das Untergeschoss weitere praktische Nutzflächen. Hier befinden sich die Heizungsanlage, ein Öllageraum sowie mehrere Abstell- und Vorratsräume. Zusätzlich ist ein weiteres Bad mit Dusche und WC vorhanden.

Der Außenbereich präsentiert sich ebenso gepflegt und durchdacht wie das Haus selbst. Auf dem weitläufigen Grundstück erwartet Sie ein liebevoll angelegter Garten mit großzügiger Rasenfläche, einer großen Terrasse und einem eigenen Wasserspiel. Die geschützte Umgebung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diesen Garten zu einem idealen Rückzugsort für Familien mit Kindern, für gesellige Stunden im Freien oder einfach zum Entspannen inmitten der Natur.

Zur Immobilie gehören eine Garage, zwei Carports, ein praktischer Geräteschuppen sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze. Damit steht Ihnen ein großzügiges Platzangebot für mehrere Fahrzeuge, Besucher oder auch für Hobby und Freizeit zur Verfügung.

Die Lage in einem charmanten Ortsteil von Tett nang verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Anbindung an die Stadt. Die historische Stadt Tett nang mit ihrer sehr guten Infrastruktur, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Freizeiteinrichtungen ist nur wenige Autominuten entfernt.

Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu den beliebten Freizeitregionen rund um den Bodensee und das Allgäu – ideal für alle, die Natur, Sport und Erholung schätzen. Die Städte Friedrichshafen, Ravensburg, Lindau und Wangen sind sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus gut zu erreichen.

Die Übergabe der Immobilie kann flexibel nach Absprache erfolgen.



AUSSENANSICHT



AUSSENANSICHT



AUSSENANSICHT



AUSSENANSICHT

WOHNEN



WOHNEN



ESSEN



KAMIN





KÜCHE



KÜCHE

EINGANGSBEREICH



EINGANGSBEREICH

SCHLAFZIMMER

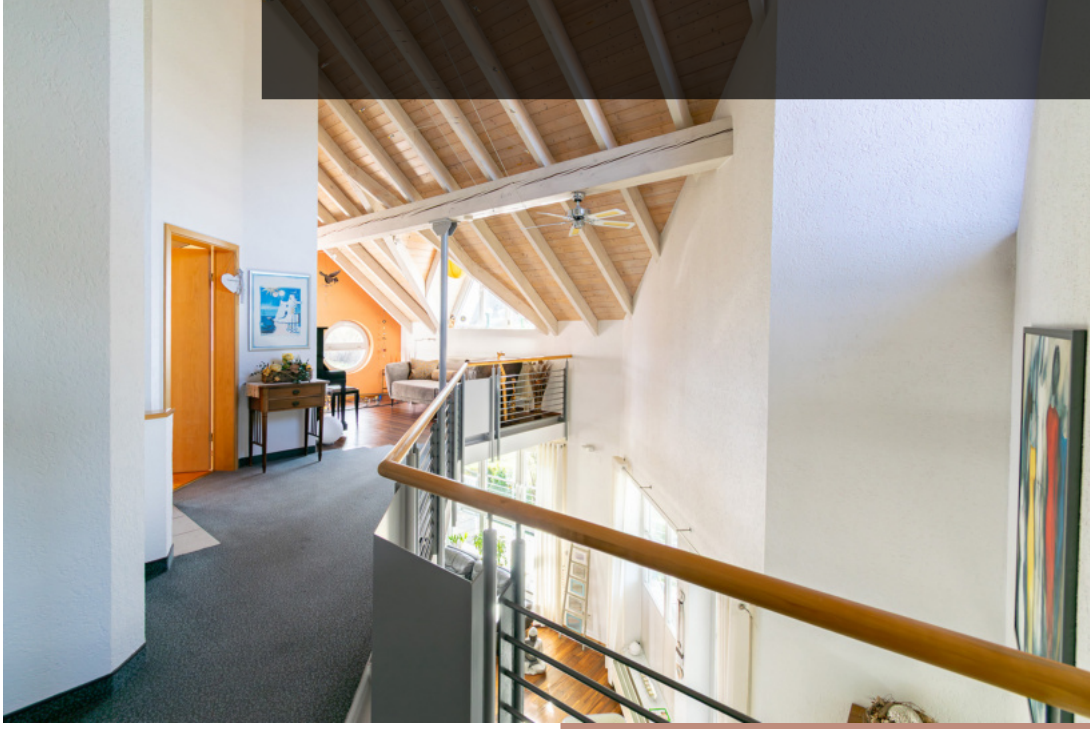


BLICK BALKON SCHLAFZIMMER





BADEZIMMER



GALERIE





GALERIE

KINDERZIMMER





BALKON



BALKON

GARTEN



GARTEN

GARTEN



WASSERSPIEL



HOF



LUFTBILD

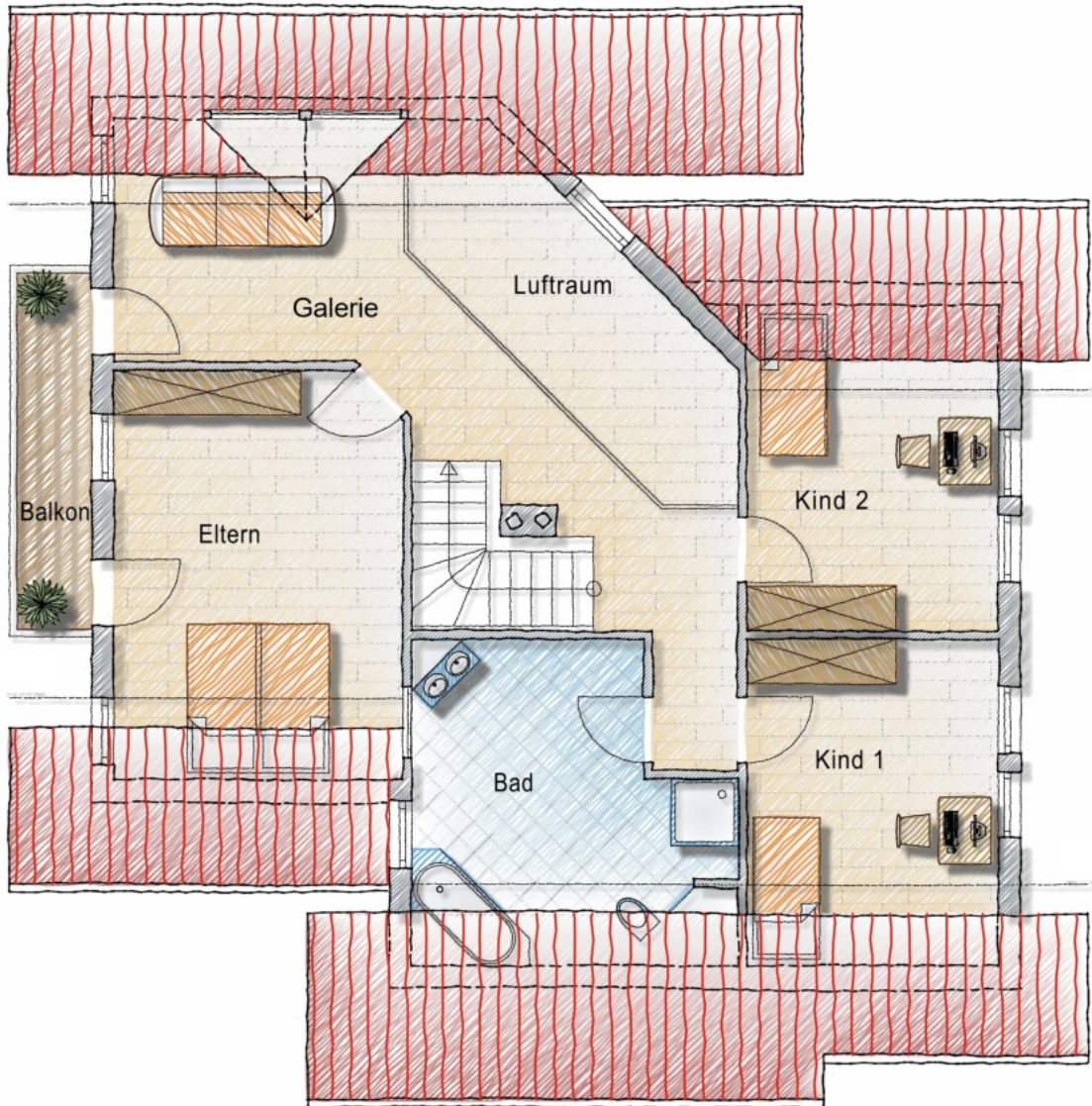


GRUNDRISS UG



GRUNDRISS EG





Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. einem beauftragten Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Tabler Immobilien

Richard-Wagner-Straße 5 | 88094 Oberteuringen

T 07546 352985-0

info@tabler-immobilien.de

www.tabler-immobilien.de

MT

TABLER IMMOBILIEN
