



EINFAMILIENHAUS

Ein Haus mit Charakter. Und Perspektive.

Freistehendes Architektenhaus mit 1.5-Zimmer-Studio
Obere Grauensteinstrasse 20, 8594 Güttingen

Ref: 28594OB202

Nicht einfach ein Haus. Ihr nächstes Kapitel.

Hohe Decken, sichtbare Holzbalken und ein markanter Lichtschacht: Dieses freistehende Architektenhaus in Güttingen besitzt eine Persönlichkeit, die sich nicht in Quadratmetern ausdrücken lässt.

Rund 240 m² Nettowohnfläche, ein etwa 1'010 m² grosses Grundstück und die ruhige, sonnige Lage nahe dem Bodensee schaffen den Rahmen für ein grosszügiges Zuhause. Bulthaup-Küche, Wintergarten mit Cheminée und finnische Sauna machen den Alltag besonders.

Ein integriertes, voll ausgestattetes 1.5-Zimmer-Studio mit Küche und Bad ergänzt das Haus um wertvollen Spielraum: zum Vermieten, für Gäste oder für die eigene Nutzung. Die Möglichkeiten und den finanziellen Mehrwert stellen wir Ihnen ab Seite 15 näher vor.



240 m²

Nettowohnfläche ca.

1'010 m²

Grundstück ca.

Ein Zuhause. Viele gute Gründe.

01

Architektur mit Handschrift

Hohe Räume, sichtbare Balken und Tageslicht im Zentrum des Hauses.

02

Wohnen und genießen

Bulthaup-Küche, Schwedenofen und ein Wintergarten für alle Jahreszeiten.

03

Eigener Rückzugsort

Gartenplätze, finnische Sauna und Raum für Bewegung und Erholung.

04

Zusätzliche Möglichkeiten

Ein eingerichtetes Studio für Vermietung oder persönliche Wohnideen.

Ihr Rundgang

04–14 Das Haus und seine Räume | 15–17 Das Studio

18–19 Lage und Objektdaten | 20–21 Grundriss und Baubeschrieb | 22 Kontakt

Architektur, die Licht Raum gibt.

Schon das Treppenhaus macht deutlich: Dieses Haus folgt keinem gewöhnlichen Grundriss. Ein grosser zentraler Lichtschacht bringt Tageslicht in die verschiedenen Bereiche und verbindet die Ebenen auf besondere Weise.

Ein aussergewöhnliches Detail ist der über eine Leiter erreichbare obere Bereich, von dem aus sich nach Angaben der Eigentümerschaft die Sterne betrachten lassen.

Zusammen mit hohen Decken, sichtbaren Holzbalken und Dachfenstern entsteht ein unverwechselbares Wohngefühl.



Charakter zeigt sich im Detail.



Licht, Glasbausteine und die markante Treppenführung prägen den Mittelpunkt des Hauses.

Grosszügig wohnen. Ganz bei sich sein.

Im offenen Wohn- und Essbereich kommt das Leben zusammen. Hier ist Raum für einen langen Abend am Esstisch, ein gutes Gespräch und ruhige Stunden am Feuer.

Der Schwedenofen setzt einen warmen Akzent. Grosszügige Fensterflächen und die sichtbare Dachkonstruktion verleihen dem Raum zugleich Weite und Geborgenheit.



Weite, Wärme und ein Platz zum Bleiben.



Die offene Raumgestaltung lässt Wohnen, Essen und den Blick ins Grüne selbstverständlich zusammenfinden.

Für die Freude am gemeinsamen Geniessen.

Die Bulthaup-Küche verbindet klare Gestaltung mit alltagstauglichem Komfort. Eine Kochinsel, viel Arbeitsfläche und durchdachter Stauraum bieten Platz für kleine Rituale und grosse Einladungen.

Foodcenter und Weinkühlschrank ergänzen die Ausstattung. Der grosszügige Fensterbogen bringt Licht in den Raum und setzt einen eigenen architektonischen Akzent.



Ein Lieblingsplatz für jede Jahreszeit.



Isolationsverglasung, Bodenheizung, Cheminée und elektrische Markise machen den Wintergarten vielseitig nutzbar.

Zur Ruhe kommen. Den Tag hinter sich lassen.



Einladende Rückzugsräume und ein Hauptbad mit Doppel-Lavabo, Badewanne, Dusche und Tageslicht.

Zeit für sich ist hier schon eingeplant.



Finnische Holzsauna und angrenzender Duschbereich: Entspannung, ohne das Haus verlassen zu müssen.

Platz für unterschiedliche Lebensphasen.



Weitere Raumeindrücke der Liegenschaft. Die konkrete Aufteilung erschliesst sich im Grundriss und bei der Besichtigung.

Für eigene Ideen. Und neue Routinen.



Ob konzentriertes Arbeiten oder Bewegung im eigenen Fitnessbereich: Das Raumangebot eröffnet persönlichen Spielraum.

Das Leben darf auch draussen stattfinden.



Mehrere Gartensitzplätze, ca. 90 m² Terrassenfläche, Aussencheminée und Feuerstelle schaffen unterschiedliche Orte für gemeinsame und stille Momente. Hochbeet, Gartenschopf und kleines Gewächshaus ergänzen den naturnahen Garten.

Ein eigener Bereich. Ein wertvoller Mehrwert.

Im November 2025 wurde ein vollständig ausgestattetes 1.5-Zimmer-Studio in das Haus integriert. Mit eigener Küche und eigenem Bad schafft es zusätzliche Möglichkeiten innerhalb der Liegenschaft.

Derzeit wird das Studio über Airbnb vermietet. Der automatisierte Zutritt ermöglicht Gästen eine selbstständige Ankunft und vereinfacht die Organisation der Anreise.

Für die zukünftige Eigentümerschaft bleibt die Wahl: weitervermieten oder den Raum für eigene Bedürfnisse nutzen.



Alles da, um sich willkommen zu fühlen.



Eigene Küche und eigenes Bad ergänzen den Wohn- und Schlafbereich zu einer eigenständig nutzbaren Einheit.

Wohnqualität, die auch finanziell mitdenken lässt.

Ein zusätzlicher Wohnbereich ist mehr als Reservefläche. Er kann laufende Mieteinnahmen ermöglichen und damit einen Beitrag an die Kosten des Eigenheims leisten.

01

Kurzzeitvermietung

Den bestehenden Gästebetrieb weiterführen. Automatisierter Zutritt erleichtert die Ankunft; Reinigung, Betreuung und Bewirtschaftung bleiben einzuplanen.

02

Langfristige Vermietung

Eine längerfristige Vermietung kann eine Alternative zum häufigeren Gästewechsel sein. Miete und Vertragsgestaltung richten sich nach dem konkreten Nutzungskonzept.

03

Persönliche Nutzung

Ein eigener Bereich für Gäste, ein Familienmitglied oder das Arbeiten von zu Hause. Die Nutzung kann sich mit der persönlichen Lebenssituation verändern.

Ertragsunterlagen und Angaben zur bisherigen Bewirtschaftung auf Anfrage. Künftige Einnahmen hängen insbesondere von Auslastung, Preisen, Betriebskosten und zulässiger Nutzung ab; eine bestimmte Rendite oder Kostendeckung wird nicht zugesichert. Andere Nutzungsarten sind gegebenenfalls vorgängig abzuklären.

Bodenseenähe. Und ein Zuhause mit Ruhe.

Güttingen verbindet das Wohnen in einer überschaubaren Gemeinde mit der Nähe zum Bodensee. Die Liegenschaft liegt gemäss den Objektunterlagen ruhig und sonnig, nahe dem Dorfzentrum.

Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Bahnhof befinden sich im Ort. Kreuzlingen und Romanshorn sind die benachbarten regionalen Zentren.

Spaziergänge, Velotouren oder Zeit am Wasser: Der See bereichert den Alltag, ohne dass Sie dafür verreisen müssen.



Die wichtigsten Fakten auf einen Blick.

ADRESSE

Obere Grauensteinstrasse 20, 8594 Güttingen

OBJEKTART

Freistehendes Einfamilienhaus

BAUJAHR / LETZTE SANIERUNG

1987 / 2025

ZIMMER LAUT OBJEKTDATEN

5.5

INTEGRIERTER WOHNBEREICH

1.5-Zimmer-Studio mit Küche und Bad

WOHNEINHEITEN LAUT DOSSIER

2

GESCHOSSE

2

PARZELLE

760

NETTOWOHNFLÄCHE

ca. 240 m²

NUTZFLÄCHE

ca. 260 m²

GRUNDSTÜCK

ca. 1'010 m²

TERRASSENFLÄCHE

ca. 90 m²

GEBÄUDEVOLUMEN

ca. 1'605 m³

HEIZUNG / VERTEILUNG

Erdsonden-Wärmepumpe / Bodenheizung

PARKIEREN

Doppelgarage + bis zu 4 Aussenplätze

NEBENKOSTEN PRO JAHR

ca. CHF 5'000–6'000

BEZUG

Nach Vereinbarung

Flächen und Objektangaben gemäss Ausgangsdossier bzw. Eigentümerschaft. Die Studiofläche wird nicht zusätzlich zur ausgewiesenen Gesamtfläche addiert. Aufteilung und Angaben sind anhand der Unterlagen und bei der Besichtigung zu prüfen.

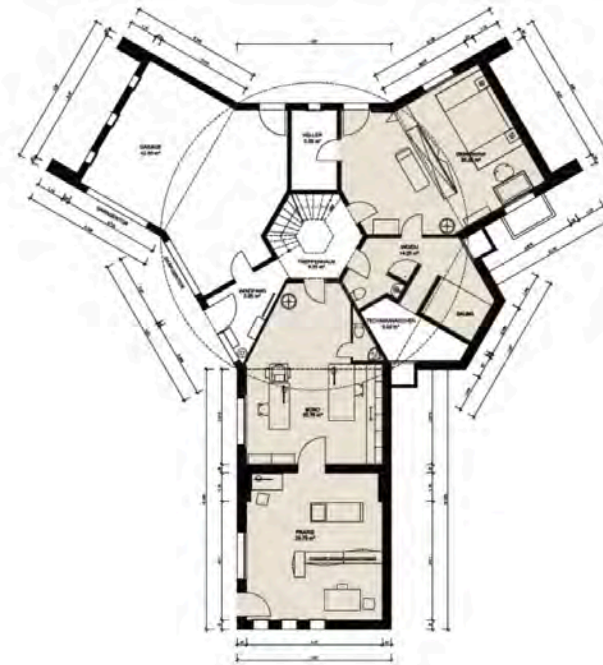
Eine Architektur mit eigenem Rhythmus.

5.5 Zimmer Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Erdgeschoss



Sockelgeschoss



Qualität, die im Alltag zählt.

WOHNEN & AUSBAU

Hohe Decken, sichtbare Balken und Dachfenster. Schwedenofen im Wohnbereich, hochwertige Einbauschränke und renovierte Bodenbeläge. Fenster gemäss Ausgangsdossier renoviert.

BAD & WELLNESS

Hauptbad mit Doppel-Lavabo, Unterbaumöbel, Spiegelschrank, Badewanne und Dusche mit Echtglas-Trennwand. Fenster und Oblicht. Weiterer Duschbereich mit finnischer Holzsauna, separates WC sowie eigenes Bad im Studio.

GARTEN & TERRASSEN

Mehrere Gartensitzplätze, darunter Feinsteinzeug in Holzoptik, Holz- und Kiesflächen gemäss Baubeschrieb. Aussencheminée, Feuerstelle, Hochbeet sowie Gartenschopf mit kleinem Gewächshaus.

KÜCHE & WINTERGARTEN

Bulthaup-Küche mit Kochinsel, Foodcenter und Weinkühlschrank. Wintergarten mit Isolationsverglasung, Bodenheizung, Cheminée und elektrischer Markise.

HAUSTECHNIK & NEBENRÄUME

Erdsonden-Wärmepumpe und Bodenheizung. Waschküche mit Waschmaschine, Tumbler, Lavabo und Wäschehänge. Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum; Fitnessbereich.

GARAGE & PARKIEREN

Doppelgarage mit elektrisch betriebenem Tor und Lavabo mit Kalt- und Warmwasser. Vorplatz mit Platz für bis zu vier weitere Fahrzeuge.

Kontakt

Ich freue mich, Ihnen diese Liegenschaft persönlich vorzustellen.



Lea Horst

Firmeninhaberin

T: 076 587 57 17

E: lh@lh-immo.ch



LH Immobilienconsulting GmbH

Sägereistrasse 10

8566 Neuwil

www.lh-immo.ch



Online-Exposé

Scannen Sie den QR-Code für weitere Informationen