# Wohnen, Vermieten und Entwickeln – Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten und 2.945 m² Grundstück

Objekt: 990 • 78253 Eigeltingen
689.000,00 €



Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

## Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 689.000,00 € |
| Außen-Provision | 3,57 % inkl. ges. MwSt. |
| Objektart | Haus |
| Objekttyp | Mehrfamilienhaus |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Straße | |
| Hausnummer | |
| PLZ | 78253 |
| Ort | Eigeltingen |
| Wohnfläche | ca. 361 $m^2$ |
| Gesamtfläche | ca. 2.945 $m^2$ |
| Anzahl Zimmer | 9 |
| Anzahl Schlafzimmer | 5 |
| Anzahl Badezimmer | 3 |
| Grundstücksgröße | ca. 2.945 $m^2$ |
| ImmoNr | 990 |
| Heizungsart | Holz-Pelletheizung |
| Stellplätze | 1 Carport<br>4 Freiplätze<br>1 Garage |
| Küche | Einbauküche |
| Gäste WC | Ja |
| Baujahr | 1918 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 166,7 kWh/($m^2$a) |
| Energieausweis gültig bis | 14.02.2032 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1918 |
| wesentlicher Energieträger | Pelletheizung |
| Energieeffizienzklasse | F |

# Beschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus in Eigeltingen vereint historischen Charakter, moderne Haustechnik und ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück zu einer Immobilie mit vielseitigem Potenzial. Der ursprüngliche Gebäudeteil stammt aus dem Jahr 1864 und wurde im Jahr 1964 durch einen Anbau erweitert. So entstand ein gewachsenes, stimmiges Gesamtobjekt mit großzügigem Raumangebot und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuell präsentiert sich die Immobilie als Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und eignet sich ideal für Kapitalanleger sowie Eigennutzer, die Wohnen und Vermietung miteinander kombinieren möchten. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Hauptwohnung mit ca. 217 $m^2$ Wohnfläche und direktem Zugang zu den Außenflächen. Im Obergeschoss stehen zwei separate Wohneinheiten mit ca. 64 $m^2$ und ca. 79 $m^2$ zur Verfügung. Beide Wohnungen sind derzeit vermietet und bieten eine attraktive Einnahmebasis. Diese klare Aufteilung ermöglicht eine ideale Kombination aus Eigennutzung und laufenden Mieteinnahmen oder alternativ eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Die Immobilie wurde ursprünglich als Mischobjekt mit Wohnnutzung und teilweise gewerblicher Nutzung als Gaststätte errichtet. In den vergangenen Jahren wird das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die heutige Nutzung ist baulich gegeben und bewährt sich seit längerer Zeit. Eine formale Nutzungsänderung auf die aktuelle Nutzung als reines Wohngebäude wurde bislang nicht durchgeführt, kann jedoch bei Bedarf vom Käufer geprüft und umgesetzt werden. Im Innenbereich sorgen Laminat-, Fliesen- und Dielenböden für eine angenehme Wohnatmosphäre. Mehrere Badezimmer sowie ein Gäste-WC bieten Komfort im Alltag, während vorhandene Einbauküchen einen direkten und unkomplizierten Bezug ermöglichen. Ein Kamin beziehungsweise Schwedenofen unterstreicht zusätzlich die Wohnqualität. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit ca. 2.945 $m^2$, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als weitläufiger Garten, zur Selbstversorgung oder als Rückzugsort im Grünen. Ergänzt wird das Angebot durch Nebengebäude und Scheunen mit zusätzlichem Ausbau- und Nutzungspotenzial. Auch technisch ist das Objekt gut aufgestellt: Eine moderne Pelletheizung aus dem Jahr 2021 sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung, ergänzt durch eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung. Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar und bietet eine attraktive Gelegenheit für Käufer, die ein Mehrfamilienhaus mit Substanz, großem Grundstück und Entwicklungspotenzial in Eigeltingen suchen.

Eine besondere Immobilie mit Charakter und Perspektive – ideal für die Kombination aus Wohnen, Vermieten und langfristiger Wertentwicklung.

## Lage

Eigeltingen liegt im idyllischen Hegau, etwa 15 km nordwestlich des Bodensees, und bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit.

Die Gemeinde verfügt über eine solide Infrastruktur mit Kindergarten, Gemeinschaftsschule, Nahversorgung, Ärzten, Apotheke, Bank und Handwerksbetrieben. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen in die umliegenden Städte wie Stockach und Singen gesichert.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der umliegenden Natur wie z.B. im angrenzende Krebsbachtal mit schönen Wanderwegen sowie diverse Vereinsaktivitäten machen den Standort besonders reizvoll.

## 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

- 3 Wohneinheiten (ideal für Eigennutzung + Vermietung)
- Ca. 361 $m^2$ Wohnfläche
- Großzügiges Grundstück mit ca. 2.945 $m^2$
- Garten mit Gewächshaus
- Pelletheizung (neu 2021) + Solaranlage für Warmwasser
- Kamin / Schwedenofen für gemütliche Wohnatmosphäre
- Whirlpool im Erdgeschossbereich
- Nebengebäude & Scheunen mit Ausbaupotenzial
- Garage, Carport & mehrere Stellplätze

# Impressionen



Wohnbereich Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Badezimmer Erdgeschoss



Schwedenofen im Erdgeschoss

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Wohnzimmer Wohnung 3 im OG



Badezimmer Wohnung 3 im OG



Kinderzimmer Wohnung 3 im OG



Schlafzimmer Wohnung 3 im OG



Küche Wohnung 3 im OG



Wohnzimmer Wohnung 2 im OG

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Badezimmer Wohnung 2 im OG



Wohnzimmer Wohnung 2 im OG



Schlafzimmer Wohnung 2 im OG



Küche Wohnung 2 im OG



Wohnbereich Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Flur



Flur-/Eingangsbereich



Wohnbereich Erdgeschoss



Whirl-Pool



Wohnbereich Erdgeschosss



Küche Erdgeschoss

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Küche Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Eingangsbereich



Badezimmer im Untergeschoss



Dachboden

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Scheune mit Wohnmobilstellplatz



Pelletheizung von 2021



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme



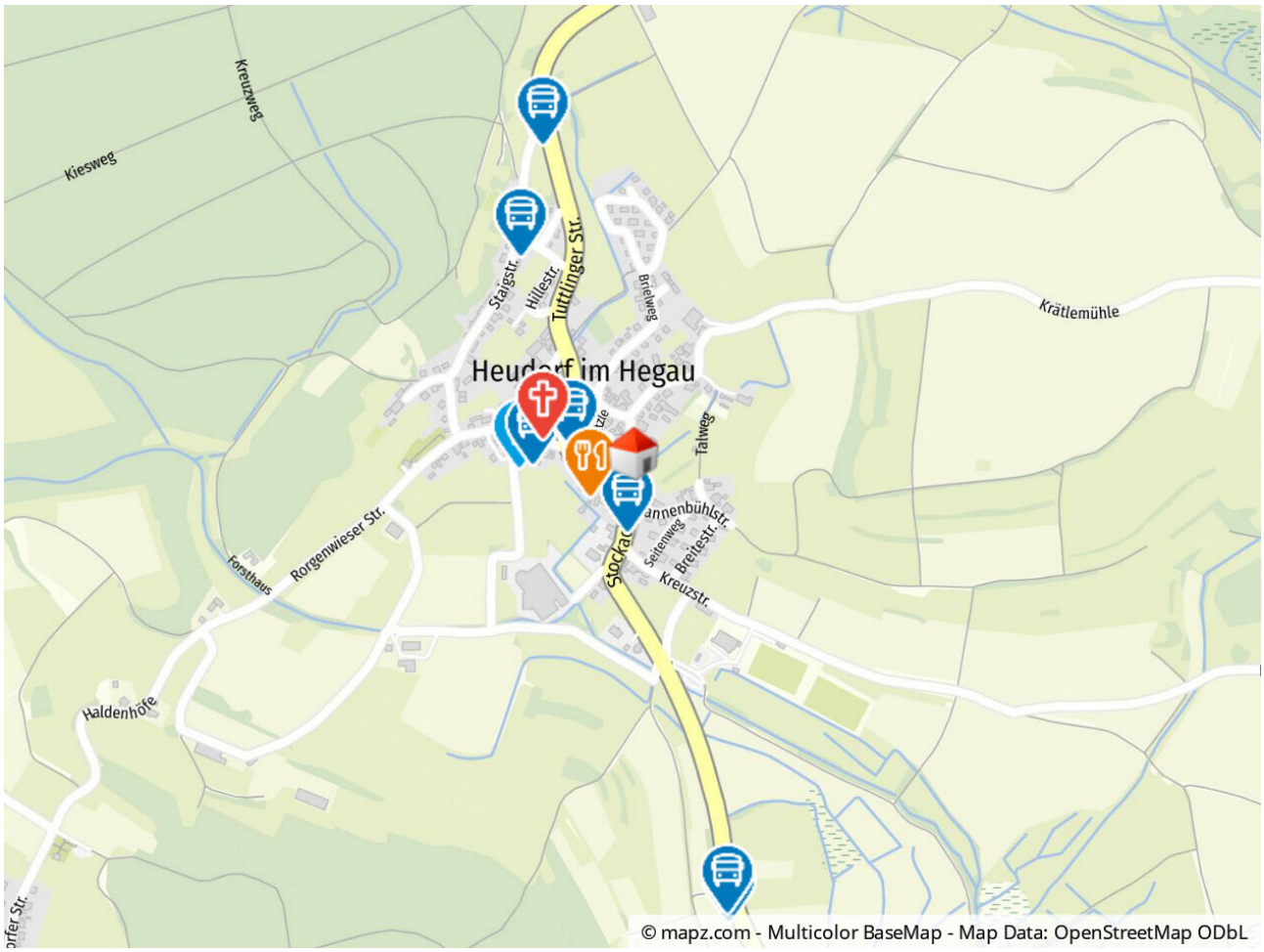
Außenansicht



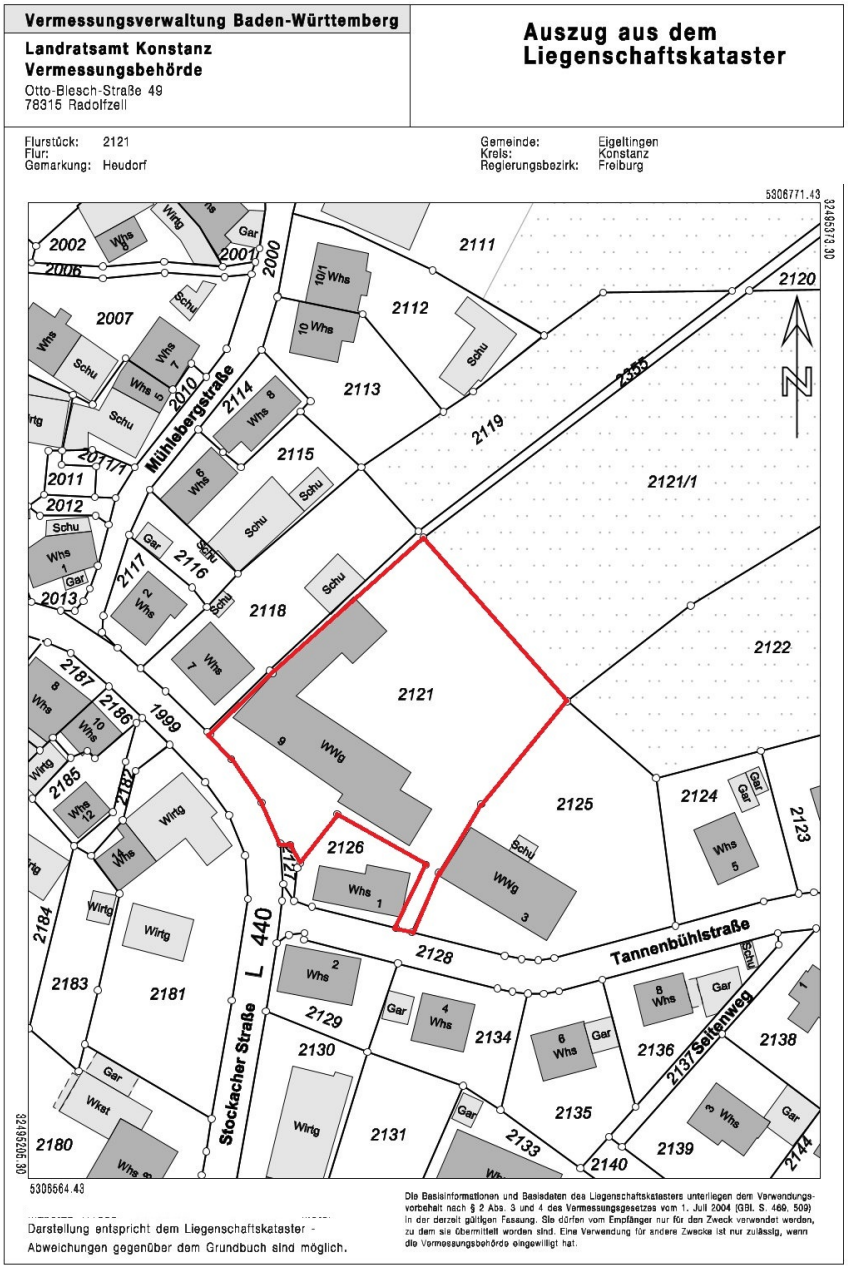
Garten und Grundstück

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

# Lageplan




Geolyzer Kartenausschnitt




Lageplan

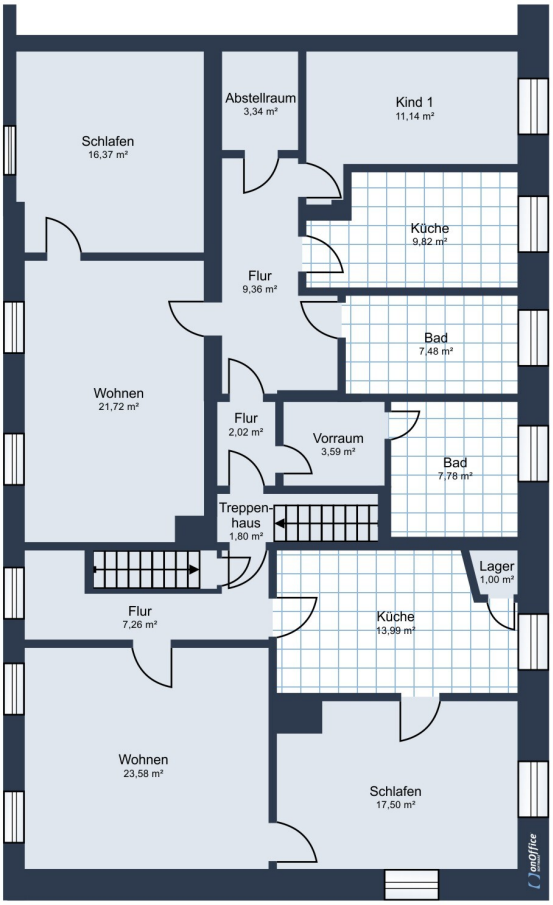
Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

# Grundriss




Grundriss Erdgeschoss

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de




Grundriss Obergeschoss

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

| | |
|---|---|
| **Objekt:** | **Mehrfamilienhaus** |
| **Adresse:** | **Stockacherstrasse 9, 78253 Eigeltingen-Heudorf** |
| Verfasser: | Sandra Winkler, Schubertstr.6, 78166 Donaueschingen |

Wohnflächenberechung nach WoFlV

**Wohnung 1 Erdgeschoss**

| | Länge: | | Breite: | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Flur2 | 1,77 m | x | 2,28 m | 4,04 m² | |
| | 0,35 m | x | 0,90 m | 0,32 m² | |
| | 0,35 m | x | 1,03 m | 0,36 m² | |
| | | | | | 4,72 m² |
| Bad | 2,34 m | x | 4,70 m | | 11,00 m² |
| WF | 2,35 m | x | 1,49 m | | 3,50 m² |
| Wohnen | 4,63 m | x | 8,38 m | | 38,80 m² |
| WC/DU | 1,78 m | x | 2,07 m | | 3,68 m² |
| Diele | 1,84 m | x | 2,35 m | 4,32 m² | |
| | 1,84 m | x | 1,21 m /2 | 1,11 m² | |
| | | | | | 5,43 m² |
| Vorrat | 2,06 m | x | 3,64 m | | 7,50 m² |
| Büro | 3,64 m | x | 3,61 m | | 13,14 m² |
| Küche | 7,32 m | x | 3,08 m | 22,55 m² | |
| | 6,52 m | x | 1,76 m | 11,48 m² | |
| | | | | | 34,03 m² |
| Schlafen | 8,64 m | x | 2,85 m | 24,62 m² | |
| | 6,58 m | x | 1,18 m | 7,76 m² | |
| | | | | | 32,38 m² |
| Flur1 | 1,41 m | x | 8,44 m | 11,90 m² | |
| | 2,44 m | x | 3,62 m | 8,83 m² | |
| | | | | | 20,73 m² |
| Vorraum | 1,16 m | x | 2,43 m | 2,81 m² | |
| | 0,70 m | x | 1,98 m | 1,39 m² | |
| | | | | | 4,20 m² |
| Wohen/Schlafen | 6,46 m | x | 1,63 m | 10,53 m² | |
| | 2,97 m | x | 1,28 m | 3,80 m² | |
| | 2,97 m | x | 0,11 m | 0,16 m² | |
| | 0,21 m | x | 0,90 m /2 | 0,19 m² | |
| | 0,39 m | x | 1,11 m | 0,43 m² | |
| | 0,73 m | x | 1,97 m | 1,44 m² | |
| | 2,49 m | x | 4,46 m | 11,11 m² | |
| | 0,32 m | x | 1,29 m | 0,41 m² | |
| | 0,11 m | x | 1,29 m /2 | 0,07 m² | |
| | 2,78 m | x | 3,21 m | 8,92 m² | |
| | 0,28 m | x | 3,21 m /2 | 0,45 m² | |
| | 0,50 m | x | 1,12 m | 0,56 m² | |
| | 0,10 m | x | 1,12 m /2 | 0,06 m² | |
| | | | | | 38,13 m² |
| | | | | | 217,24 m² |

Wohnflächenberechnung

**Wohnung 1 Wohnfläche gesamt** **217,24 m²**

**Wohnung 2 Obergeschoss**

| | Länge: | | Breite: | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Schlafen | 2,87 m | x | 5,10 m | 14,64 m² | | |
| | 0,68 m | x | 4,20 m | 2,86 m² | | |
| | | | | | 17,50 m² | |
| Lager | 0,95 m | x | 0,92 m | 0,87 m² | | |
| | 0,95 m | x | 0,27 m /2 | 0,13 m² | | |
| | | | | | 1,00 m² | |
| Wohnen | 4,66 m | x | 5,06 m | | 23,58 m² | |
| Flur | 1,00 m | x | 5,14 m | 5,14 m² | | |
| | 0,90 m | x | 1,09 m | 0,98 m² | | |
| | 0,90 m | x | 1,26 m | 1,13 m² | | |
| | | | | | 7,25 m² | |
| Küche | 1,92 m | x | 5,08 m | 9,75 m² | | |
| | 1,08 m | x | 3,77 m | 4,07 m² | | |
| | 1,08 m | x | 0,30 m /2 | 0,16 m² | | |
| | | | | | 13,98 m² | |
| Abstell | 0,85 m | x | 1,10 m | | 0,94 m² | |
| Vorraum (separat, Zugang über Hausflur) | 1,70 m | x | 2,11 m | | 3,59 m² | (nicht Bestandteil der Wohnfläche nach WoFlV) |
| Bad (separat, Zugang über Hausflur) | 2,80 m | x | 2,78 m | | 7,78 m² | |
| | | | | | 64,25 m² | |

Wohnung 2 Wohnfläche gesamt **64,25 m²**

**Wohnung 3 Obergeschoss**

| | Länge: | | Breite: | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bad | 2,05 m | x | 3,65 m | | 7,48 m² |
| Küche | 1,40 m | x | 4,50 m | 6,30 m² | |
| | 0,98 m | x | 3,59 m | 3,52 m² | |
| | | | | | 9,82 m² |
| Kind 1 | 2,34 m | x | 4,46 m | 10,44 m² | |
| | 0,04 m | x | 3,71 m /2 | 0,07 m² | |
| | 0,87 m | x | 0,52 m | 0,45 m² | |
| | 0,78 m | x | 0,23 m | 0,18 m² | |
| | | | | | 11,14 m² |
| Abstell | 2,09 m | x | 1,60 m | | 3,34 m² |
| Schlafen | 4,17 m | x | 3,80 m | 15,85 m² | |
| | 3,02 m | x | 0,17 m | 0,51 m² | |
| | 0,17 m | x | 0,17 m | 0,01 m² | |
| | | | | | 16,37 m² |
| Wohnen | 5,87 m | x | 3,11 m | 18,26 m² | |
| | 5,33 m | x | 0,65 m | 3,46 m² | |
| | | | | | 21,72 m² |
| Flur | 4,90 m | x | 1,14 m | 5,59 m² | |
| | 2,01 m | x | 1,26 m | 2,53 m² | |
| | 2,82 m | x | 0,44 m | 1,24 m² | |
| | | | | | 9,36 m² |
| | | | | | 79,23 m² |

Wohnflächenberechnung

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

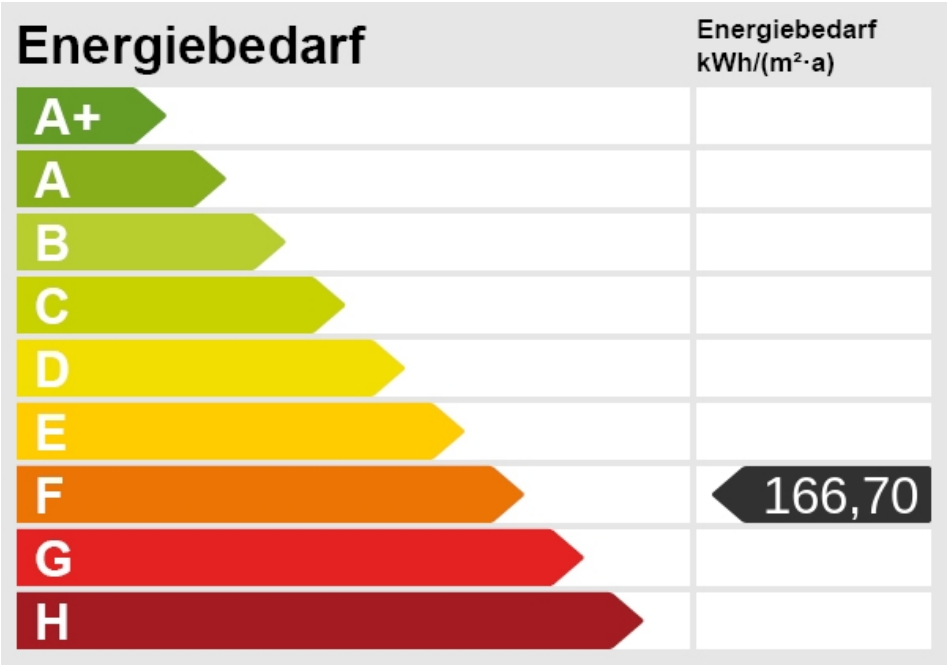
| | |
|---|---|
| Wohnung 3 Wohnfläche gesamt | 79,23 m² |
| **Wohnfläche gesamt** | **360,72 m²** |

Unterschrift: 06.04.26

Wohnflächenberechnung

Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

# Energieausweis




Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de

## Ihr Ansprechpartner



Herr Daniel Burger
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003-4

Mobil: 0151 53774478

E-Mail: info@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.