



## Ein Zuhause zum Wohlfühlen – familienfreundliches Haus mit großem Grundstück

Objekt: 1035 • 78259 Mühlhausen-Ehingen  
422.000,00 €





## Daten im Überblick

Kaufpreis	422.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78259
Ort	Mühlhausen-Ehingen
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 800 m <sup>2</sup>
ImmoNr	1035
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Bauweise	Massiv
Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1957
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	479,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	21.05.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1957



wesentlicher Energieträger

Gas

Energieeffizienzklasse

H



## Beschreibung

Ein Zuhause mit viel Platz, modernem Wohnkomfort und großzügigem Grundstück – dieses gepflegte Einfamilienhaus im Ortsteil Ehingen der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen bietet ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die ruhiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten. Auf einem 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, überzeugt die Immobilie mit rund 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer durchdachten Raumaufteilung sowie einem gepflegten Gesamtzustand.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht eine angenehme und einladende Wohnatmosphäre. Der helle Wohn- und Essbereich bildet gemeinsam mit dem gemütlichen Kamin das Herzstück des Hauses und schafft einen idealen Ort für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen den Räumen eine freundliche und offene Atmosphäre. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zwei Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort und machen die Immobilie besonders attraktiv für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Ein großer Vorteil des Hauses ist die umfangreiche Kernsanierung im Jahr 2009. In diesem Zuge wurden unter anderem die Kunststofffenster, die Elektrik, Böden, Wände sowie die Badezimmer modernisiert. Dadurch präsentiert sich die Immobilie heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Die 2015 erneuerte Gas-Zentralheizung ist mit einem wasserführenden Kamin gekoppelt. So entsteht eine behagliche Wärmeversorgung, die zugleich zur Energieeffizienz des Hauses beiträgt. Ein weiteres Highlight ist die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2024, die sich harmonisch in den offenen Wohn- und Essbereich einfügt und mit ihrer modernen Ausstattung ideale Voraussetzungen für den täglichen Bedarf bietet. Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Die großzügige Terrasse sowie der Balkon laden zum Entspannen und Verweilen ein. Das weitläufige Grundstück bietet viel Platz für Kinder, Gartenliebhaber oder gemütliche Sommerabende im Freien und schafft gleichzeitig ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Das weitläufige Grundstück eröffnet die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung im hinteren Bereich und bietet damit attraktives Entwicklungspotenzial – vorbehaltlich behördlicher Genehmigung. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über zusätzliche Nutz- und Abstellflächen für Hobby, Hauswirtschaft oder Lagerung. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen, einen Carport sowie einen weiteren Außenstellplatz. Der Energieausweis ist aktuell in Bearbeitung.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und eignet sich ideal für Käufer, die ein gepflegtes Zuhause mit großzügigem Platzangebot, modernem Wohnkomfort und langfristiger Wohnqualität in attraktiver Wohnlage suchen. Häuser mit dieser Grundstücksgröße und dem modernisierten Zustand sind in dieser Lage nur selten verfügbar.



## Lage

Mühlhausen-Ehingen im Landkreis-Konstanz, liegt eingebettet zwischen der großen Kreisstadt Singen (Hohentwiel) und der Stadt Engen. Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahren vom überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ort zu einer Wohngemeinde entwickelt, in der aber auch das Handwerk und mittelständische Gewerbebetriebe ihren festen Platz haben.

Mühlhausen-Ehingen verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit allen erforderlichen Nahversorgungseinrichtungen.

## 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.
- Gerne ermöglichen wir Ihnen bei Bedarf mehrere Besichtigungstermine. Nach erfolgter Reservierung bitten wir jedoch um Verständnis, dass bis zum Notartermin keine weiteren Besichtigungen mehr stattfinden, um eine verlässliche Abwicklung sicherzustellen.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

## Impressionen



Wohnbereich



Zimmer im Erdgeschoss



Küchenbereich



Badezimmer im EG



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Zimmer im EG



Wohnzimmer



Essbereich



Offener Wohn-/Essbereich



Badezimmer im DG



Kamin im Wohnzimmer



Einbauküche



Terrassenbereich



Balkon



Keller - Hobbyraum



Drohnenaufnahme



Carport & Garage



großzügiges Grundstück



Drohnenaufnahme

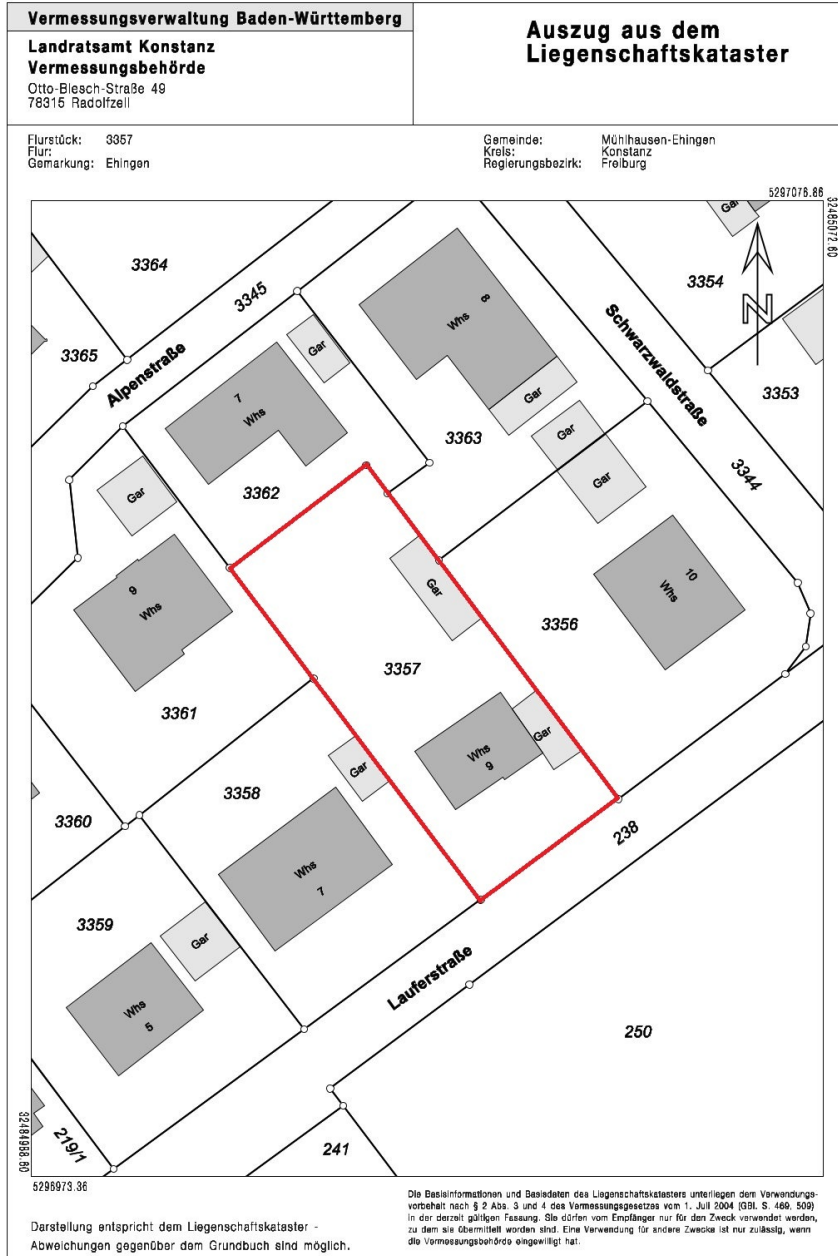


Drohnenaufnahme

## Lageplan



Geolgyzer Kartenausschnitt



Lageplan



## Grundriss

**Objekt:** Einfamilienhaus  
**Adresse:** Lauferstraße 9, 78259 Mühlhausen-Ehingen  
**Verfasser:** Sandra Winkler, Schubertstr.6, 78166 Donaueschingen

### Wohnflächenberechnung nach WoFIV

#### Erdgeschoss Wohnfläche:

	Länge:	Breite:		
Essen	3,15 m x	3,42 m		10,77 m <sup>2</sup>
Kochen	2,39 m x	2,38 m	5,69 m <sup>2</sup>	
	1,12 m x	1,66 m	1,86 m <sup>2</sup>	
				<u>7,55 m<sup>2</sup></u>
Schlafen	4,26 m x	3,86 m		16,44 m <sup>2</sup>
Flur	0,89 m x	1,17 m	1,04 m <sup>2</sup>	
	1,00 m x	3,01 m	3,01 m <sup>2</sup>	
				<u>4,05 m<sup>2</sup></u>
Bad	1,45 m x	2,38 m		3,45 m <sup>2</sup>
Wohnraum	3,61 m x	6,15 m		22,20 m <sup>2</sup>
WC	0,89 m x	1,12 m		1,00 m <sup>2</sup>
				<u>65,46 m<sup>2</sup></u>
Terrasse	10,74 m x	2,53 m	27,17 m <sup>2</sup>	
	3,97 m x	4,84 m	19,21 m <sup>2</sup>	
				<u>46,38 m<sup>2</sup></u>
			50%	23,19 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Erdgeschoss 88,65 m<sup>2</sup>**

#### Dachgeschoss Wohnfläche:

	Länge:	Breite:		
Schlafen	3,51 m x	5,98 m		21,00 m <sup>2</sup>
Kind 2	3,76 m x	2,98 m		11,20 m <sup>2</sup>
Kind 1	3,02 m x	2,98 m		9,00 m <sup>2</sup>
Bad	2,04 m x	1,86 m		3,79 m <sup>2</sup>
Vorraum	1,25 m x	0,95 m	1,19 m <sup>2</sup>	
	2,22 m x	3,36 m	7,46 m <sup>2</sup>	
	0,78 m x	0,36 m	0,28 m <sup>2</sup>	
				<u>8,37 m<sup>2</sup></u>
				<u>53,36 m<sup>2</sup></u>
Balkon	3,98 m x	1,39 m	5,53 m <sup>2</sup>	50%
				<u>2,77 m<sup>2</sup></u>

**Wohnfläche Dachgeschoss 56,13 m<sup>2</sup>**

**WOHNFLÄCHE GESAMT: 144,78 m<sup>2</sup>**

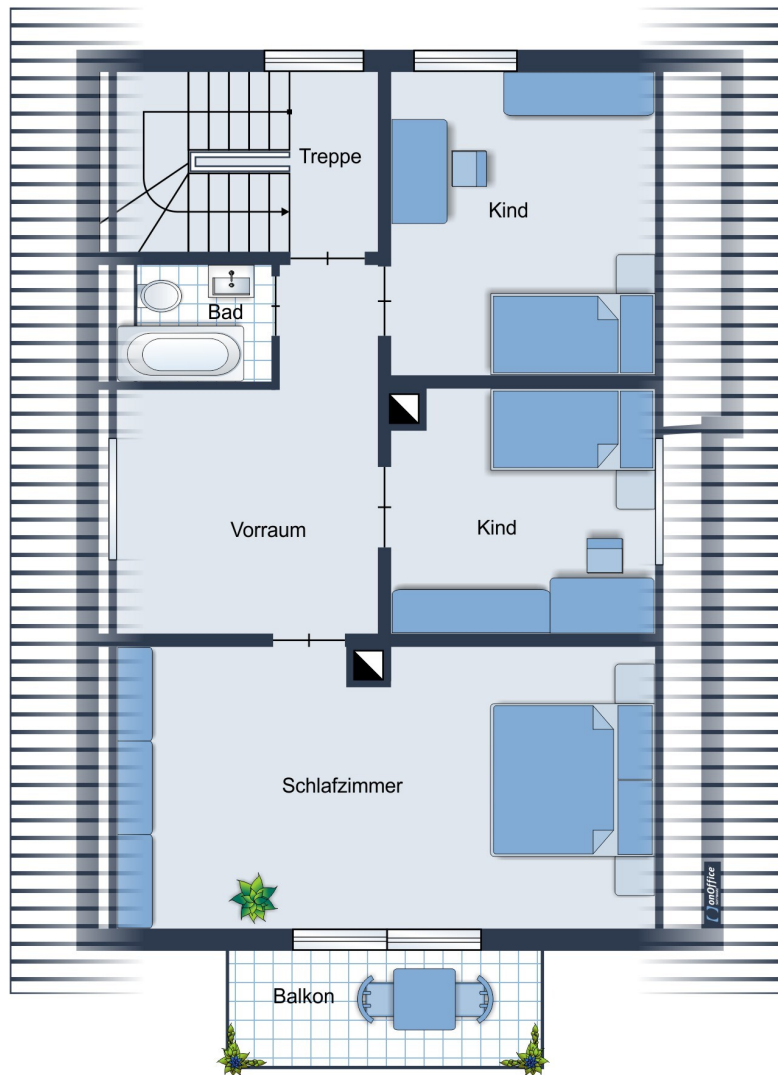
Unterschrift: 12.05.26

*Sandra Winkler*

## Wohnflächenberechnung



Grundriss Erdgeschoss

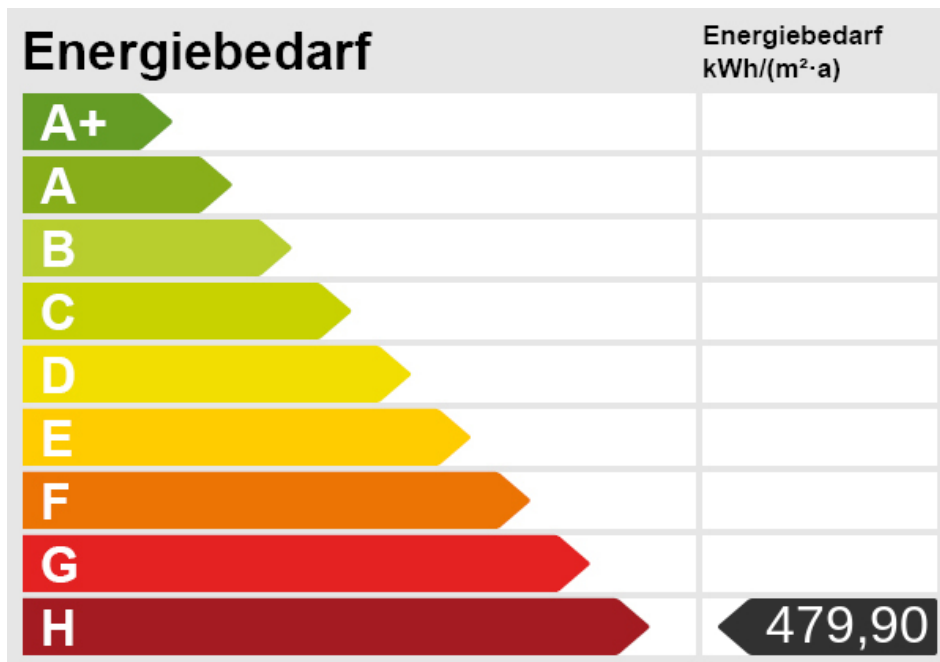


Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller

## Energieausweis





## Ihr Ansprechpartner



Herr Daniel Burger  
Arnold Immobilien  
Brühlstraße 2/2  
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003-4

Mobil: 0151 53774478

E-Mail: [info@immobilienarnold.de](mailto:info@immobilienarnold.de)

Web: [www.immobilienarnold.de](http://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.