



Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in Mühlhausen-Ehingen

Objekt: 1037 • 78259 Mühlhausen-Ehingen / Mühlhausen
390.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	390.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78259
Ort	Mühlhausen-Ehingen / Mühlhausen
Wohnfläche	ca. 364 m ²
Anzahl Zimmer	13
Anzahl Schlafzimmer	8
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.332 m ²
ImmoNr	1037
Befeuerung	Öl, Holz
Heizungsart	Zentralheizung
Bauweise	Massiv
Stellplätze	3 Garagen
Balkon	Ja
Ausstattungsqualität	Einfach
Baujahr	1924
Zustand	Sanierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	359,6 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	07.06.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1924
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H



Beschreibung

Ein Haus mit Geschichte, Charakter und vielfältigen Möglichkeiten: Dieses großzügige Mehrfamilienhaus in Mühlhausen-Ehingen vereint attraktives Wohnen, bestehende Mieteinnahmen und interessantes Entwicklungspotenzial auf einem beeindruckenden Grundstück von 1.332 m².

Die rechte Haushälfte aus ca. 1924 sowie die linke Haushälfte aus ca. 1965 bieten zusammen eine Wohnfläche von insgesamt ca. 364 m². Die vermietete Erdgeschosswohnung der rechten Haushälfte sowie die großzügige Maisonettewohnung über Erd- und Obergeschoss der linken Haushälfte sorgen bereits für laufende Mieteinnahmen. Gleichzeitig stehen die Obergeschosswohnung und die Dachgeschosswohnung der rechten Haushälfte sowie die Dachgeschosswohnung der linken Haushälfte zur freien Verfügung und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für die Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen oder eine zukünftige Vermietung. Es ist zu beachten, dass die Dachgeschosswohnung der linken Seite ausschließlich über die EG/OG Wohnung zu erreichen ist.

Besonders reizvoll sind die zahlreichen Außenbereiche: Balkone und Loggien laden zum Verweilen ein und bieten schöne Ausblicke auf das weitläufige Grundstück. Der große Garten mit Schopf schafft Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen. Eine Doppelgarage sowie eine Einzelgarage runden das Angebot ab.

Im Inneren erwarten Sie charmante, überwiegend baujahrtypische Ausstattungsmerkmale. Parkett-, Laminat- und PVC-Böden verleihen den Wohnräumen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung der linken Haushälfte verfügt zusätzlich über ein separates WC im Erdgeschoss sowie einen gemütlichen Holzofen in der Küche. Beide Gebäude sind vollständig unterkellert und verfügen bereits über einen Glasfaseranschluss. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten, jedoch überwiegend modernisierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere die Bäder stammen größtenteils noch aus den 1960er Jahren und bieten dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und aufzuwerten.

Die Jahrespauschalmiete für die EG Wohnung im Haus Nr. 84 beträgt 4.800,00 €, die Jahresnetto-Kaltmiete für EG/OG Wohnung im Haus Nr. 86 beläuft sich auf 5.640,00 €.

Die Dachgeschossbereiche wurden Ende der 1980er Jahre ausgebaut. Für diese liegen keine



separaten Baugenehmigungen vor. Nach aktuellem Kenntnisstand dürfte eine Nachgenehmigung zwar voraussichtlich nicht erforderlich sein, jedoch entspricht der Brandschutz derzeit nicht den heutigen Anforderungen. Die Klärung und gegebenenfalls Anpassung obliegt dem Käufer. Aus diesem Grund wurde die Wohnfläche ausschließlich für die Erd- und Obergeschosse berücksichtigt.

Ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung – diese besondere Immobilie bietet viel Platz, Charme und Potenzial für individuelle Wohn- und Lebenskonzepte.

Interessiert? Dann kontaktieren Sie uns gerne

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



Wohnzimmer EG Nr. 84



Schlafzimmer EG Nr. 84



Küche EG Nr. 84



Essen EG Nr. 84



Bad EG Nr. 84



WC EG Nr. 84



Zimmer EG Nr. 84



Flur EG Nr. 84



Loggia EG Nr. 84



Treppenhaus Nr. 84



Zimmer OG Nr. 84



Zimmer OG Nr. 84



Zimmer OG Nr. 84



Essen und Küche OG Nr. 84



Bad OG Nr. 84



WC OG Nr. 84



Flur OG Nr. 84



Loggia OG Nr. 84



Balkon OG Nr. 84



Zimmer DG Nr. 84



Zimmer DG Nr. 84



Zimmer DG Nr. 84



Bad DG Nr. 84



Küche EG Nr. 86



Zimmer EG Nr. 86



Bad EG Nr. 86



Balkon EG Nr. 86



Flur EG Nr. 86



Zimmer OG Nr. 86



Zimmer OG Nr. 86



Zimmer OG Nr. 86



Wohnen DG Nr. 86



Küche und Schlafen DG Nr. 86



Küche DG Nr. 86



Bad DG Nr. 86



Doppelgarage



Aussenansicht



Ansicht

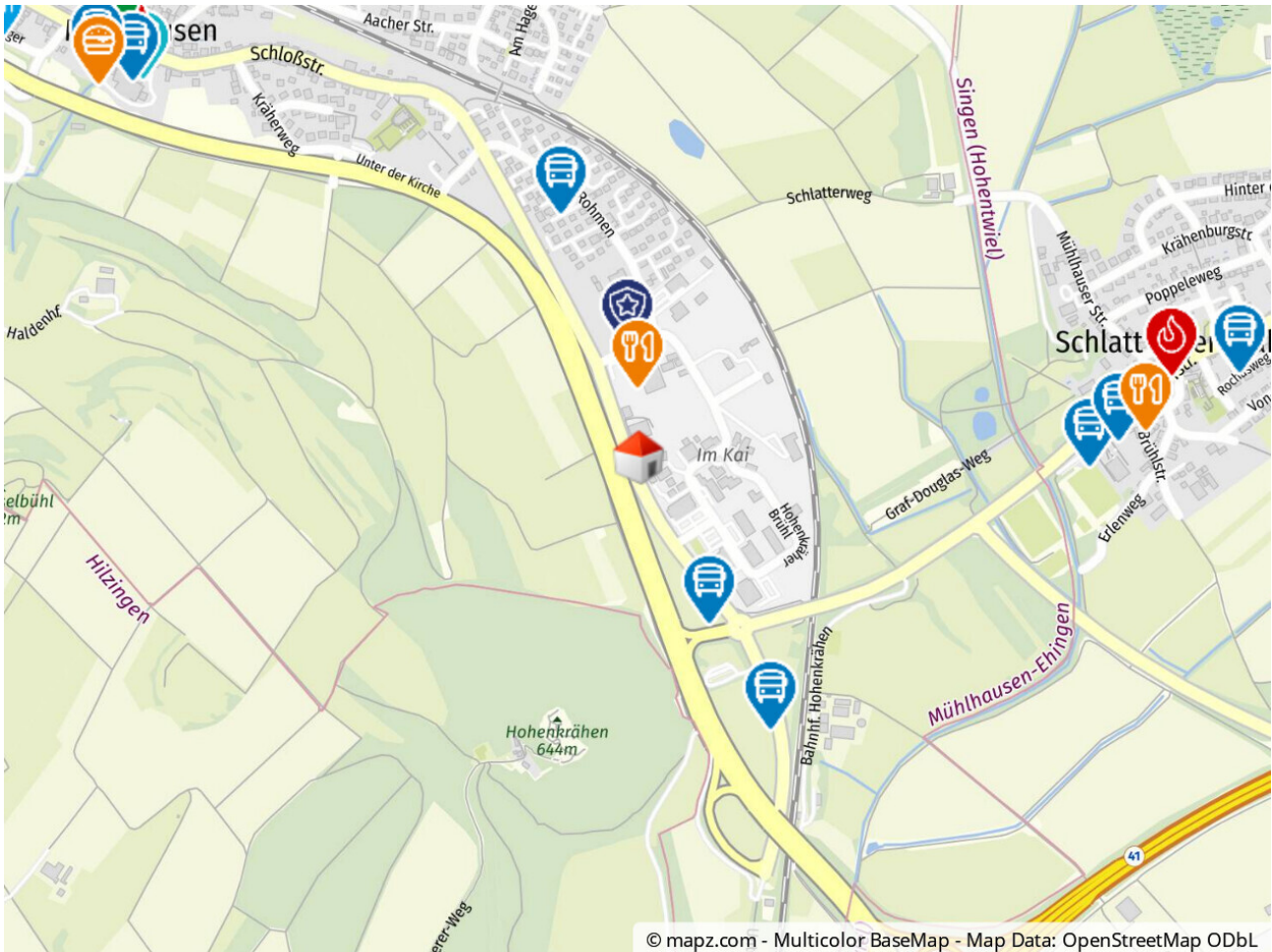


Drohnenaufnahme

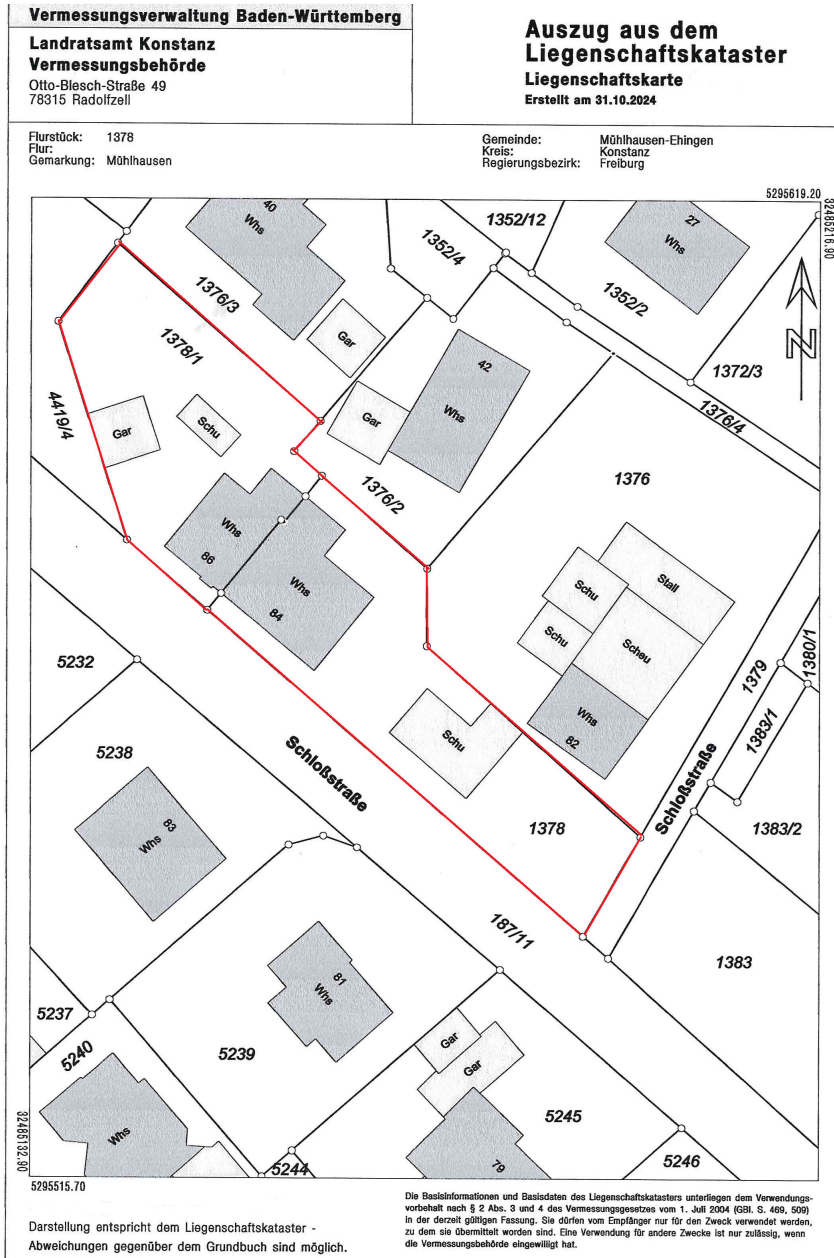


Drohnenaufnahme

Lageplan



Geolgyer Kartenausschnitt



Lageplan

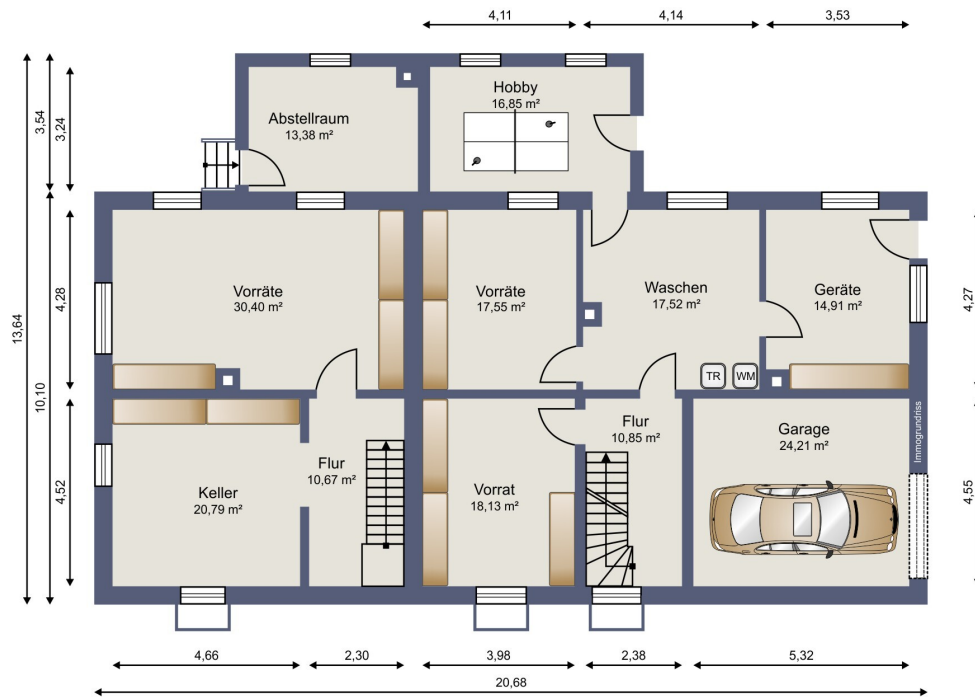
Grundriss



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss UG



Wohnflächenberechnung
Schloßstr. 84 und 86 in
78259 Mühlhausen Ehingen

Schloßstr. 84

EG		OG	
Wohnen	20,73 m ²	Schlafen	19,72 m ²
Schlafen	19,72 m ²	Essen	13,51 m ²
Zimmer	16,70 m ²	Küche	4,00 m ²
Essen	13,51 m ²	Bad	5,16 m ²
Küche	4,00 m ²	WC	2,38 m ²
Bad	5,16 m ²	Garderobe	2,57 m ²
WC	2,38 m ²	Diele	9,00 m ²
Garderobe	2,57 m ²	Zimmer	16,70 m ²
Diele	9,01 m ²	Wohnen	20,73 m ²
Loggia	5,46 m ²	Gast	17,48 m ²
Balkon	10,69 m ²	Loggia	5,46 m ²
	109,93 m ²	Balkon	10,69 m ²
./, 3 % Putz	<u>3,29 m²</u>		127,40 m ²
Gesamt	106,63 m ²	./, 3 % Putz	<u>3,82 m²</u>
		Gesamt:	123,58 m ²

Wohnflächenberechnung Nr. 84



Wohnflächenberechnung
Schloßstr. 84 und 86 in
78259 Mühlhausen Ehingen

Schloßstr. 86

EG und OG

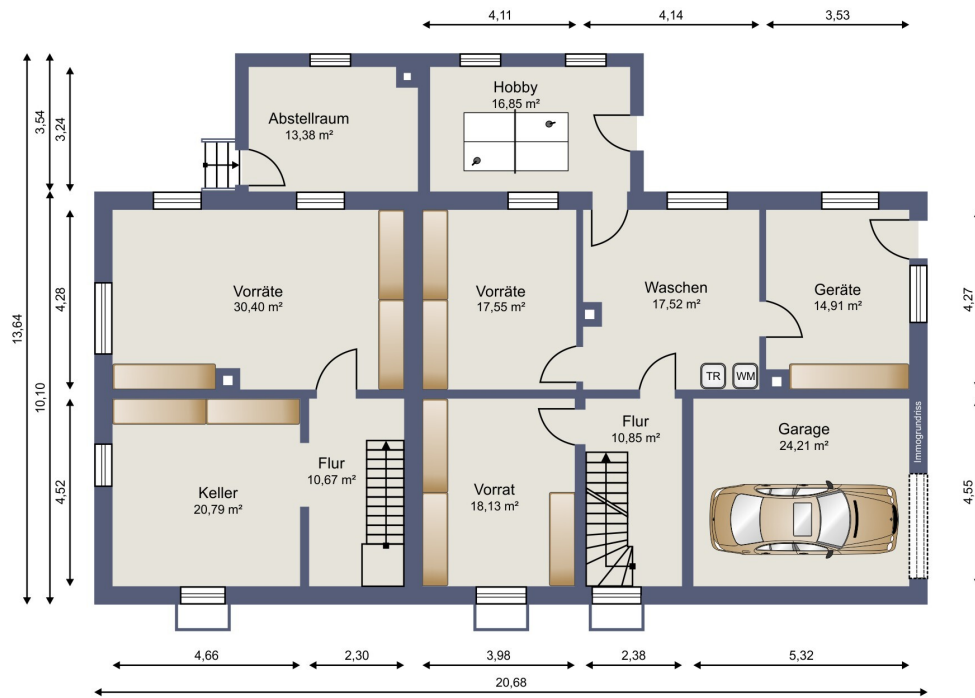
Wohnen	22,18 m ²
Zimmer	14,52 m ²
Küche	17,48 m ²
Bad	8,92 m ²
Flur	10,24 m ²
WC	0,95 m ²
Zimmer	22,18 m ²
Zimmer	14,52 m ²
Flur	10,24 m ²
Balkon	16,64 m ²
	137,87 m ²
./. 3 % Putz	<u>4,14 m²</u>
Gesamt	133,73 m ²

Schloßstr. 84	Erdgeschoss	106,63 m ²		
	Obergeschoss	123,58 m ²	=	230,21 m ²
Schloßstr. 86	Erdgeschoss & Obergeschoss			<u>133,78 m²</u>
Gesamt Wohnfläche				363,99 m ²

Wohnflächenberechnung Nr. 86



34577_812866_2112715_1037_Grundriss_EG_Umbau_0_jpg_Grundriss_EG_1900_2300_jpg.jpg



34577_812866_2112716_1037_Grundriss_UG_Umbau_0_jpg_Grundriss_UG_1900_2300_jpg.jpg



34577_812866_2112717_1037_Grundriss_OG_Umbau_0_jpg_Grundriss_OG_1900_2300_jpg.jpg



Ihre Ansprechpartnerin



Frau Cathrin Wiedenhorn
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell
Telefon: 07732 3003

E-Mail: info@anfrage.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.