



Zwei Generationen unter einem Dach – ein Zuhause mit Geschichte und Zukunft

Objekt: 1043 • 78253 Eigeltingen
894.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	894.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78253
Ort	Eigeltingen
Wohnfläche	ca. 367 m ²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.760 m ²
ImmoNr	1043
Befuerung	Gas, Holz
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung, Fußbodenheizung
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Stellplätze	2 Carports 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1999
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	111 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	18.04.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1999
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D



Beschreibung

In ruhiger Ortsrandlage wartet dieses besondere Doppelhaus auf Menschen, die das Leben in all seinen Facetten schätzen – mit Vergangenheit, Charakter und modernen Möglichkeiten.

Die linke Haushälfte, Baujahr 1935, erzählt Geschichten aus vergangenen Tagen. Mit warmen Holzöfen beheizt und einem charmanten kleinen Garten mit Holzschopf und zwei Carports, strahlt sie Gemütlichkeit aus. Im Erdgeschoss verschmelzen Wohn- und Essbereich zu einem großzügigen Lebensmittelpunkt, ergänzt durch Küche, WC, unbeheiztem Wintergarten und Terrasse. Oben erwarten Sie zwei helle Schlafräume, zwei Tageslichtbäder – eines mit Wanne, eines mit Dusche – sowie ein separates WC und ein Flur mit Schwedenofen, der wohltuende Wärme verbreitet. Das Dachgeschoss bietet drei weitere Zimmer, ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitsräume. Der großzügige Keller mit drei Räumen und separatem Zugang rundet dieses charmante Haus ab.

Die rechte Haushälfte, 1999 an das Ursprungsgebäude angebaut, zeigt sich modern und funktional. Ein weitläufiger Garten mit Gartenhaus lädt zum Spielen, Gärtnern und Verweilen ein. Die Wohnräume sind hell und großzügig – besonders das Obergeschoss überzeugt mit einem großen Wohnzimmer und direktem Zugang zum teilweise überdachten Westbalkon. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage und stimmungsvolle Sonnenuntergänge – Ihr persönlicher Logenplatz zum Innehalten. Ergänzt wird das Stockwerk durch eine geräumige Küche, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss eröffnet ein großes Studiozimmer neue Wohnideen, ergänzt durch ein Kinderzimmer, ein weiteres Duschbad mit Fußbodenheizung und einen Abstellraum mit Küchenanschlüssen – perfekt für Mehrgenerationennutzung oder Gäste.

Zwei Häuser, zwei Charaktere – verbunden durch das Versprechen eines gemeinsamen Lebensraums. Ideal für Familien, Gemeinschaften oder Menschen, die Wohnen neu denken. Ein Ort, an dem Geschichte weitergeschrieben und Zukunft gestaltet wird.

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.

Impressionen



Luftaufnahme



Linke DHH: Ansicht Gartenseite



Linke DHH: Wohn-/Esszimmer EG



Linke DHH: Küche EG



Linke DHH: Schlafen OG



Linke DHH: Bad OG



Linke DHH: Flur OG



Linke DHH: Schlafen DG



Linke DHH: Carport



Rechte DHH: Ansicht Gartenseite



Rechte DHH: Wohnen/Essen OG



Rechte DHH: Balkon OG



Rechte DHH: Küche OG



Rechte DHH: Schlafen OG



Rechte DHH: Tageslichtbad OG



Rechte DHH: Wohnen Schlafen DG



Rechte DHH: Kind DG



Rechte DHH: Tageslichtbad DG



Rechte DHH: Garage



Rechte DHH: Gartenhaus

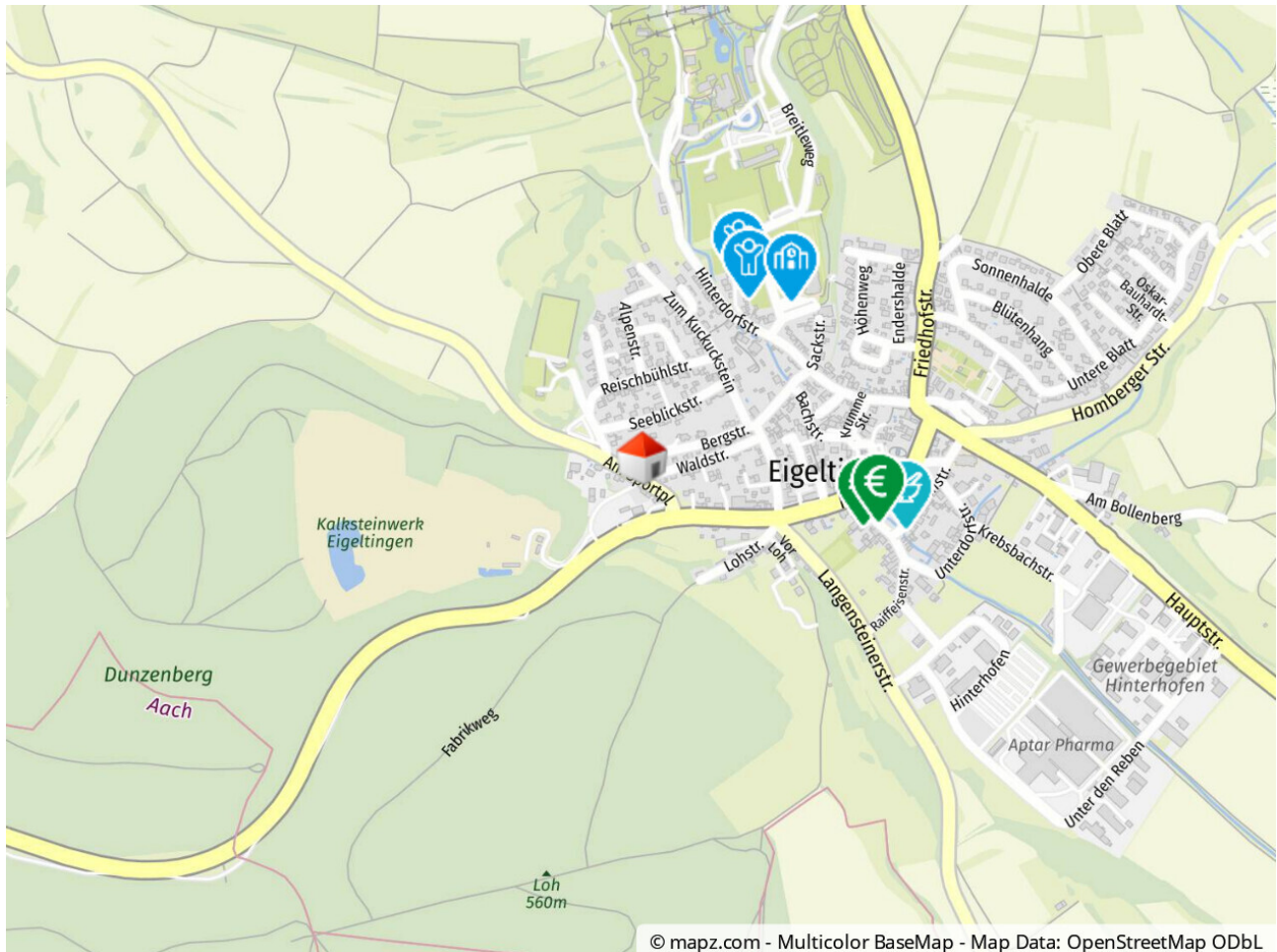


Luftaufnahme

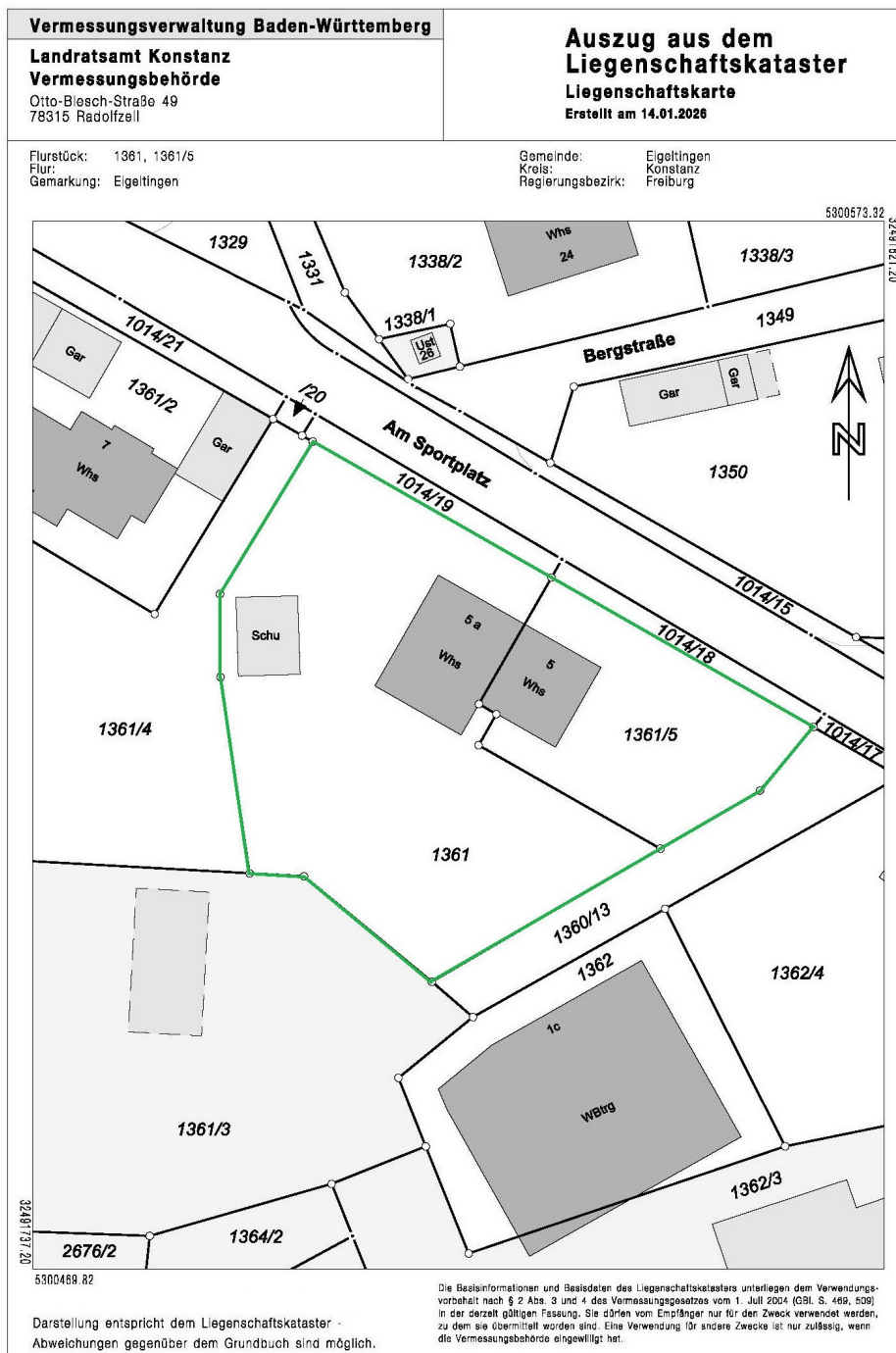


Luftaufnahme

Lageplan

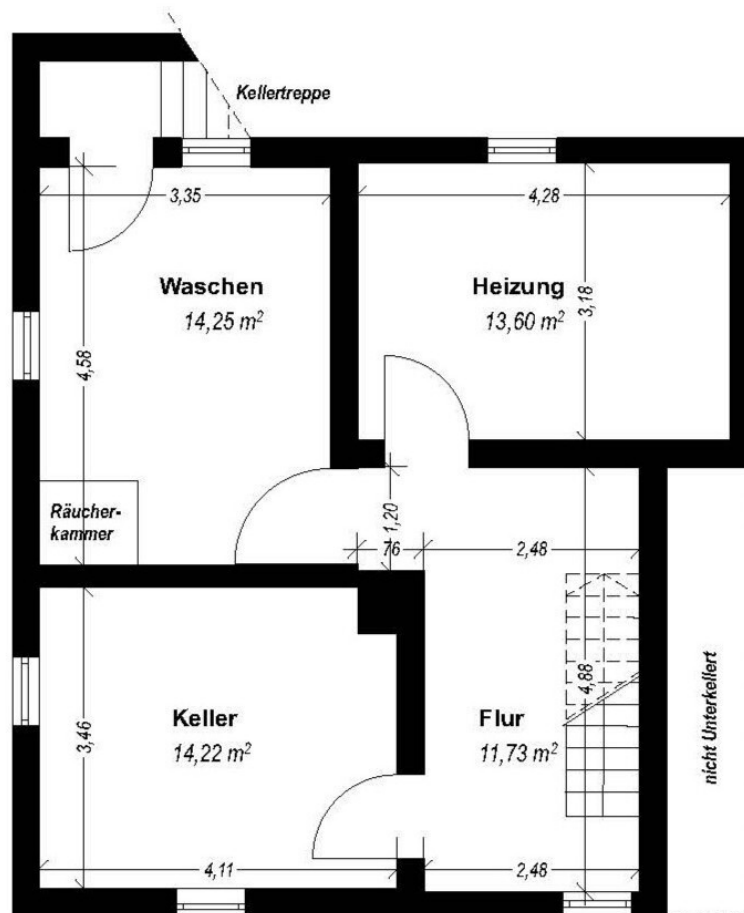


Geolyzer Kartenausschnitt

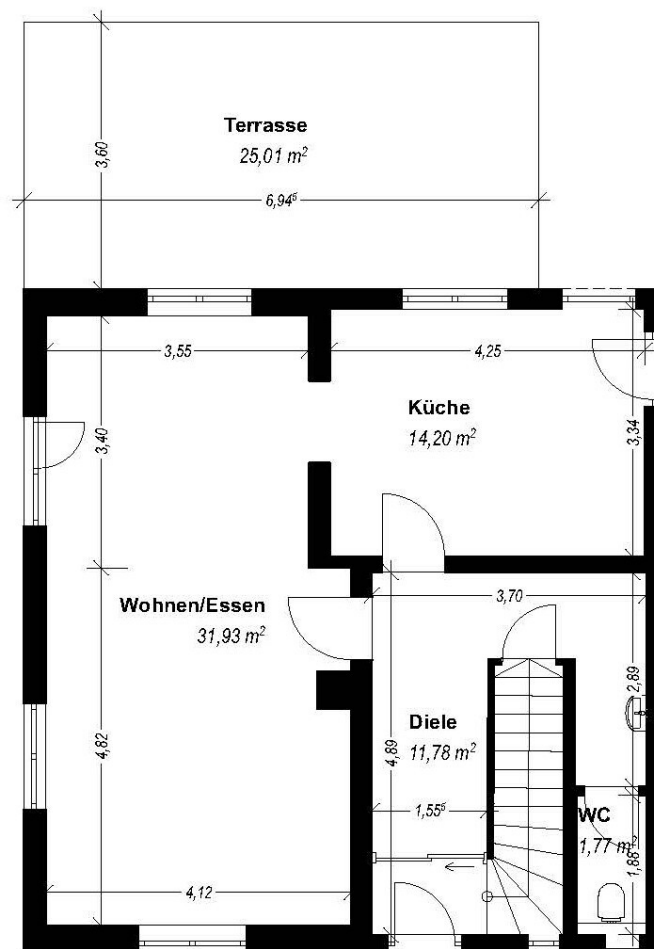


Lageplan

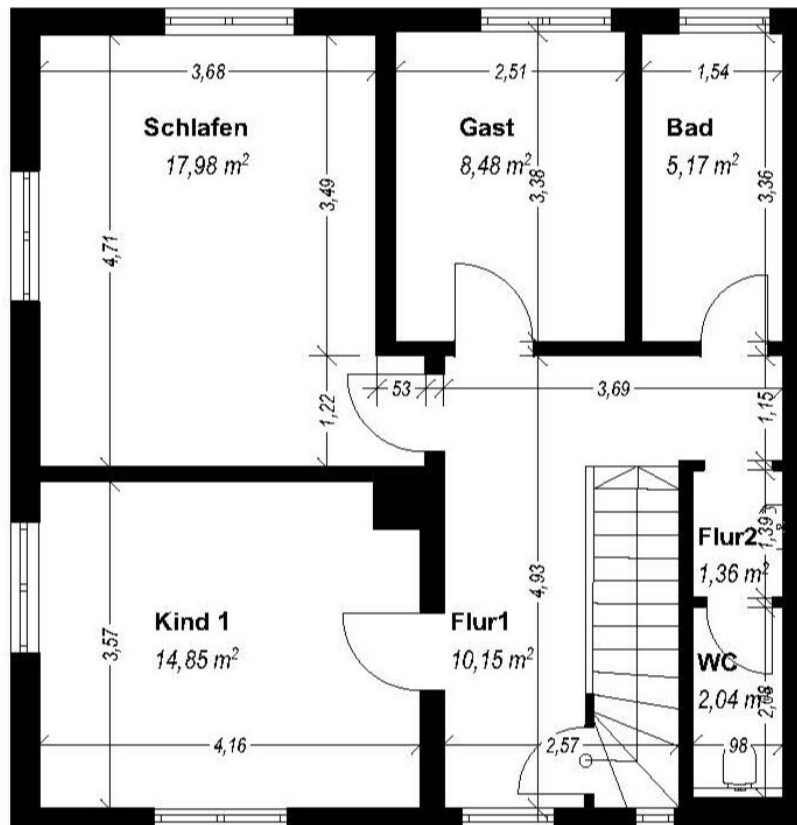
Grundriss



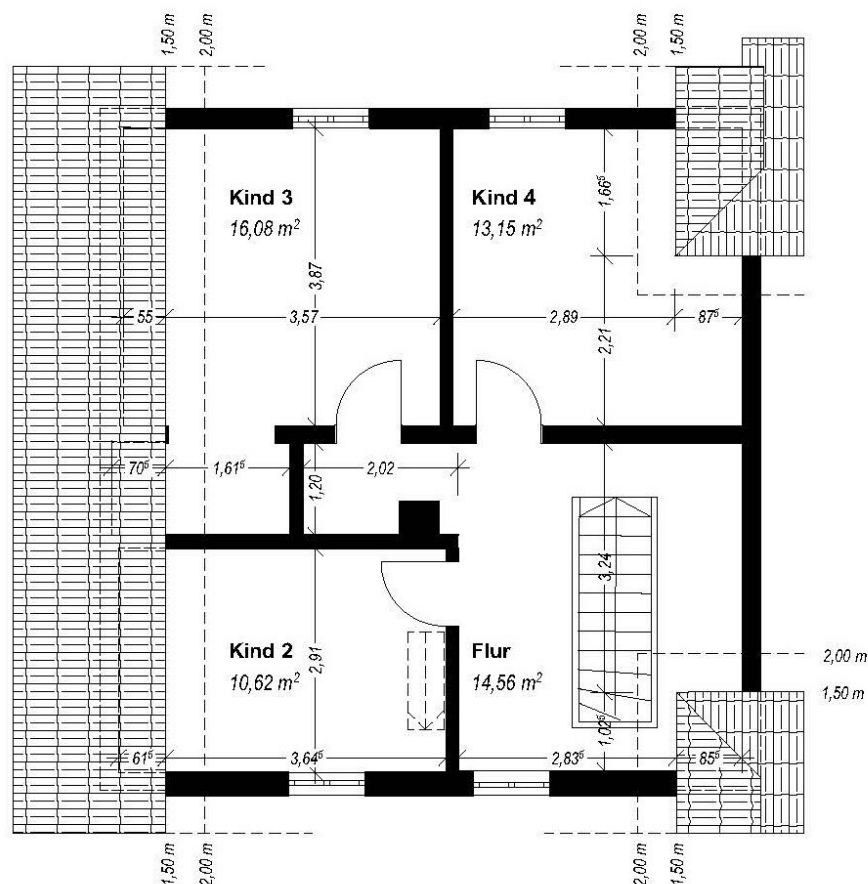
Grundrisse DHH links UG



Grundrisse DHH links EG



Grundrisse DHH links OG



Grundrisse DHH links DG



Objekt: Doppelhaushälfte
Adresse: Am Sportplatz 5, 78253 Eigeltingen
Vereffasser: Sandra Winkler, Schubertstr.6, 78166 Donaueschingen

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Kellergeschoss Nutzfläche:

	Länge:	Breite:		
Flur	2,48 m x	4,88 m	12,10 m ²	
	1,20 m x	0,76 m	0,91 m ²	
-	0,84 m x	1,53 m	1,29 m ²	
				11,73 m ²
Keller	4,11 m x	3,46 m		14,22 m ²
Waschen	3,35 m x	4,58 m	15,34 m ²	
-	0,97 m x	1,13 m	1,10 m ²	
				14,25 m ²
Heizung	4,28 m x	3,18 m		13,61 m ²
				53,81 m ²
Nutzfläche Keller				53,81 m ²

Erdgeschoss Wohnfläche:

	Länge:	Breite:		
Wohnen/Essen	4,82 m x	4,12 m	19,86 m ²	
	3,40 m x	3,55 m	12,07 m ²	
				31,93 m ²
Küche	4,25 m x	3,34 m		14,20 m ²
Diele	4,89 m x	1,55 m	7,58 m ²	
	1,20 m x	1,18 m	1,41 m ²	
	2,89 m x	0,96 m	2,77 m ²	
				11,76 m ²
WC	1,89 m x	0,94 m		1,77 m ²
				59,66 m ²
Terrasse ca.	3,60 m x	6,95 m	25,02 m ²	
				25,02 m ² 50% 12,51 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss				72,17 m ²

Obergeschoss Wohnfläche:

	Länge:	Breite:		
Kind 1	3,57 m x	4,16 m		14,85 m ²
Schlafen	4,71 m x	3,68 m	17,33 m ²	
	0,53 m x	1,22 m	0,65 m ²	
				17,98 m ²
Gast	2,51 m x	3,38 m		8,48 m ²
Bad	3,36 m x	1,54 m		5,17 m ²
Flur2	1,39 m x	0,98 m		1,36 m ²
WC	2,08 m x	0,98 m		2,04 m ²
Flur 1	3,69 m x	1,15 m	4,24 m ²	
	1,56 m x	3,78 m	5,90 m ²	
				10,14 m ²
				60,03 m ²
Wohnfläche Obergeschoss				60,03 m ²

Wohnflächenberechnung Seite 1 DHH links



Objekt: Doppelhaushälfte
Adresse: Am Sportplatz 5, 78253 Eigeltingen
Vereffasser: Sandra Winkler, Schubertstr.6, 78166 Donaueschingen

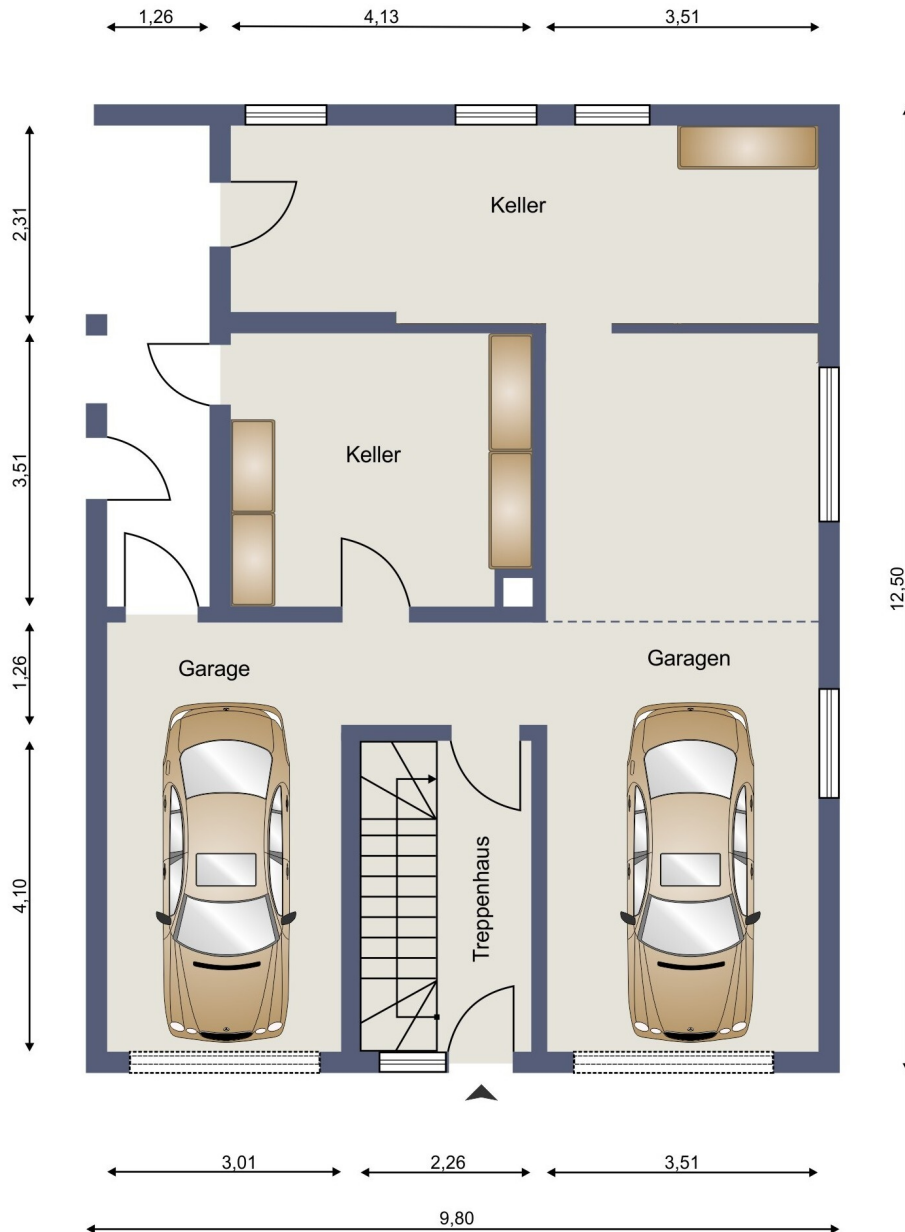
Dachgeschoss Wohnfläche:

	Länge:	Breite:		
Kind 2	2,91 m	x	3,65 m	10,61 m ²
Kind 3	3,87 m	x	3,57 m	13,82 m ²
	0,24 m	x	1,40 m	0,34 m ²
	1,62 m	x	1,20 m	1,94 m ²
				16,09 m ²
Kind 4	3,86 m	x	3,78 m	14,59 m ²
-	0,87 m	x	1,66 m	1,44 m ²
				13,15 m ²
Flur	2,02 m	x	1,20 m	2,42 m ²
	4,26 m	x	3,69 m	15,72 m ²
-	0,85 m	x	1,02 m	0,87 m ²
-	0,93 m	x	2,91 m	2,71 m ²
				14,57 m ²
				54,41 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss				54,41 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT:				186,61 m ²

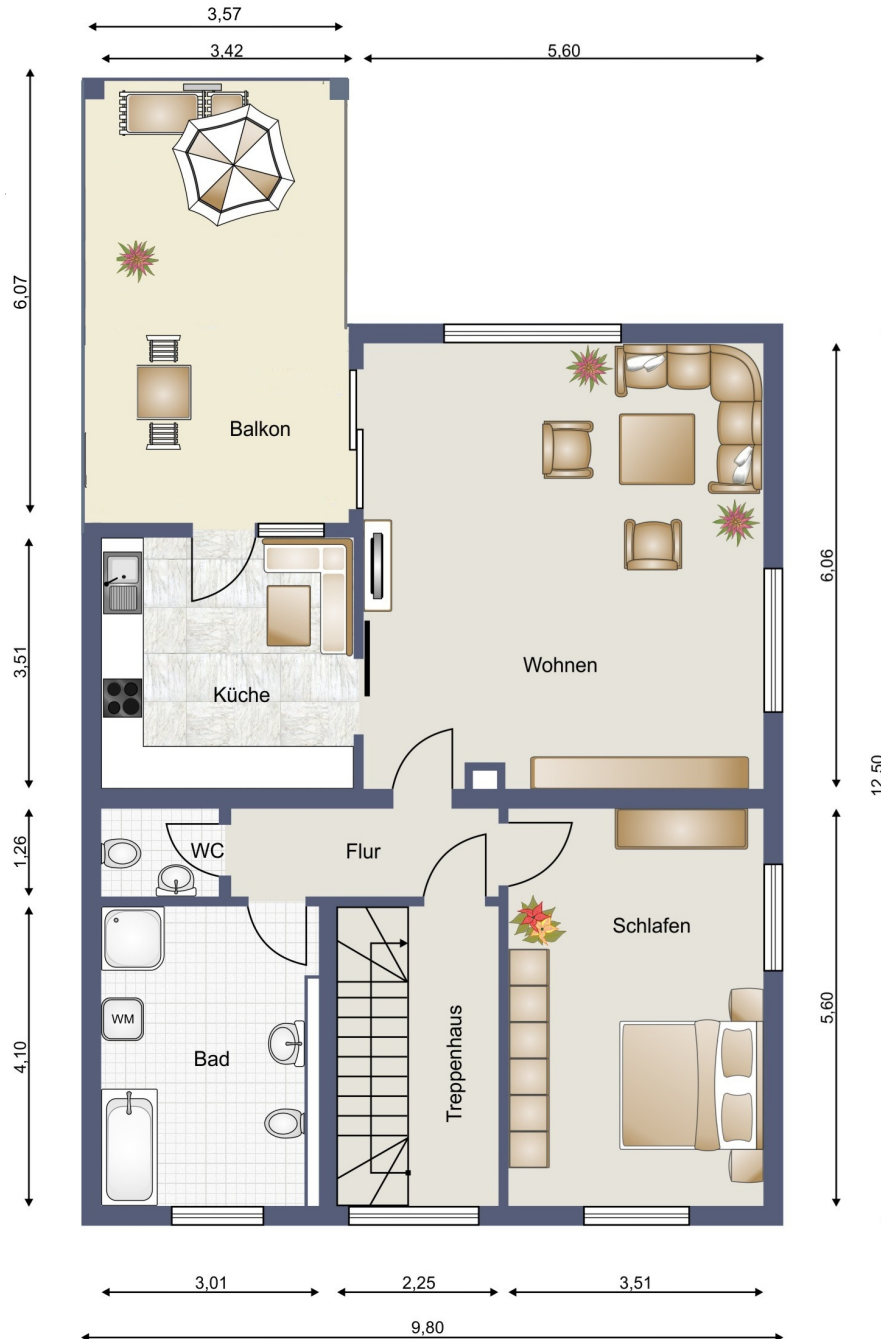
Unterschrift: 04.02.26

Sandra Winkler.

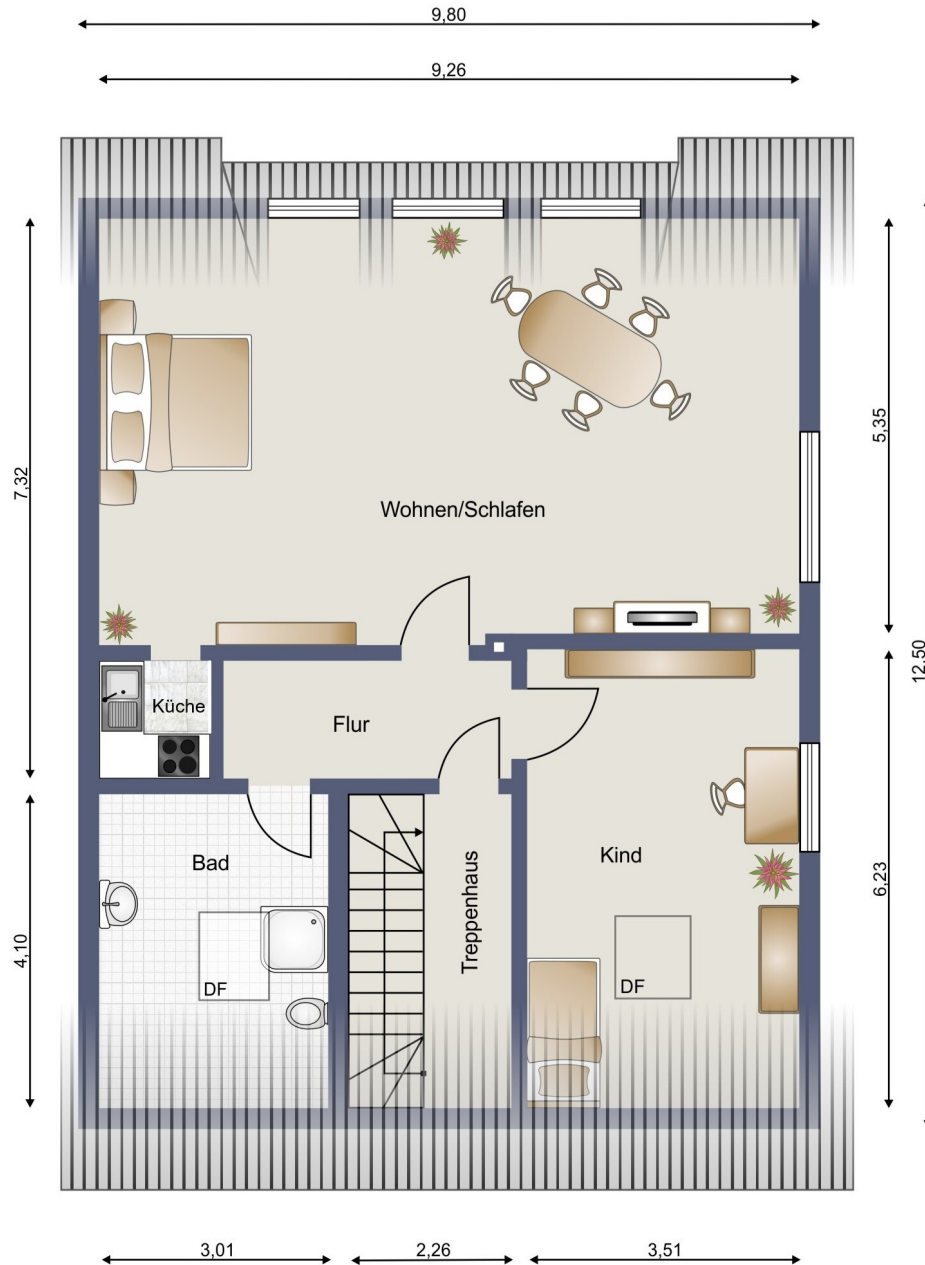
Wohnflächenberechnung Seite 2 DHH links



Grundriss DHH rechts EG



Grundriss DHH rechts OG



Grundriss DHH rechts DG



Wohnflächenberechnung: Am Sportplatz 5a, 78253 Eigeltingen

Etage	Raum	Berechnung (m)	Fläche (m²)
Obergeschoss	Wohnen	5,60 x 6,06	33,94
	Küche	3,42 x 3,51	12,00
	WC	1,26 x 1,62	2,04
	Flur	1,26 x 3,89	4,90
	Bad	3,01 x 4,10	12,34
	Schlafen	3,51 x 5,60	19,66
	Balkon (50%)	3,569 x 6,066 x 0,5	10,82
	Putzabzug (3%)	-	-2,87
	OG Gesamt		92,83
Dachgeschoss	Wohnen / Schlafen	(9,26 x 5,50) - (2,40 x 2,00 x 0,5)	48,53
	Kochen	1,52 x 1,59	2,42
	Flur	3,99 x 1,59	6,34
	Bad	(3,00 x 3,01) - (1,26 x 3,01 x 0,5)	10,93
	Kind	(4,97 x 3,51) - (1,26 x 3,51 x 0,5)	19,66
	DG Gesamt		87,88
	GESAMT	Wohnfläche Haus	180,71

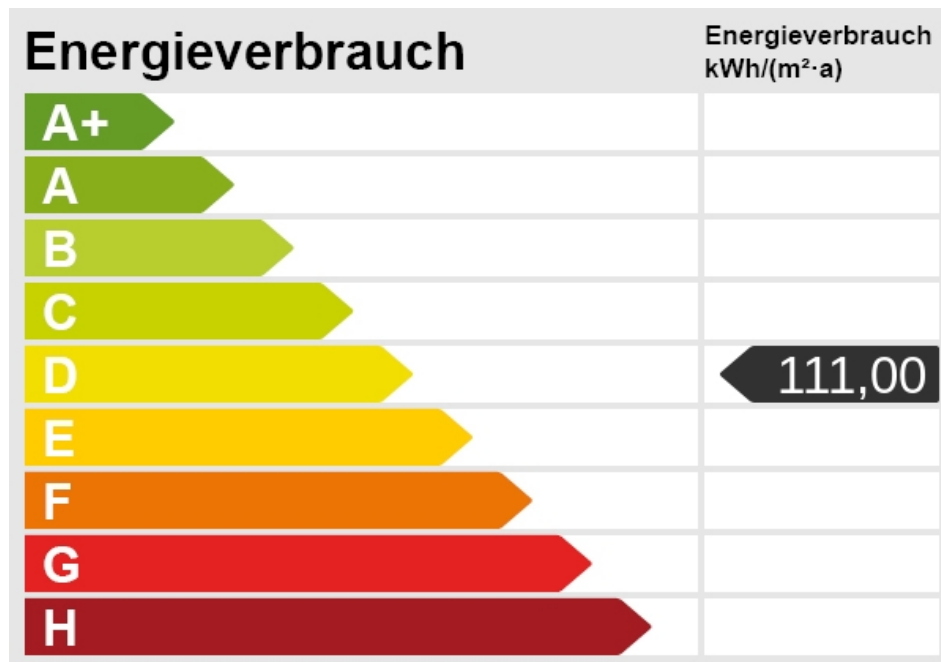
Radolfzell, 22.01.2026


ARNOLD IMMOBILIEN
 Arnold Immobilien
 Florian Arnold
 Brühlstraße 2/2
 78315 Radolfzell

 Tel: +49 (0)7732 3003
 Fax: +49 (0)7732 3003-30
 Email: info@immobilienarnold.de

Wohnflächenberechnung DHH rechts

Energieausweis





Ihr Ansprechpartner



Herr Florian Arnold
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003
Fax: 07732 3003-0

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.