



Großzügiges Familienhaus mit Einliegerwohnung, Garten und Ausbaureserve

Objekt: 1075 • 78259 Mühlhausen-Ehingen
589.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	589.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78259
Ort	Mühlhausen-Ehingen
Wohnfläche	ca. 190 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 734 m ²
Anzahl sep. WC	2
ImmoNr	1075
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Bauweise	Massiv
Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1974
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	213,3 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	01.07.2036



Baujahr lt. Energieausweis	1974
----------------------------	------

wesentlicher Energieträger	Gas
----------------------------	-----

Energieeffizienzklasse	G
------------------------	---



Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Wohnqualität in ruhiger Wohnlage von Mühlhausen-Ehingen. Auf einem 734 m² großen Grundstück stehen insgesamt rund 190 m² Wohnfläche zur Verfügung und bieten ideale Voraussetzungen für Familien mit Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und attraktiven Mieteinnahmen.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihren gepflegten Gesamtzustand und die durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich die ca. 62 m² große Einliegerwohnung, die sich ideal zur Vermietung, für Familienangehörige oder als separates Homeoffice eignet. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Die großzügige Hauptwohnung im Obergeschoss bietet auf ca. 129 m² Wohnfläche helle, gut geschnittene Räume. Drei Ausgänge führen direkt auf die sonnige Terrasse und schaffen einen harmonischen Übergang in den gepflegten Garten – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien. Pflegeleichte Laminat- und Fliesenböden unterstreichen das wohnliche Ambiente. Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und wurde über viele Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert. Bereits 2002 wurden hochwertige Holz-Aluminiumfenster mit Wärmeschutzverglasung eingebaut. Im Jahr 2007 erfolgte die Dachsanierung inklusive Dämmung und Neueindeckung. Es folgten Innenrenovierungen (2015), die Anlage eines zusätzlichen Stellplatzes (2016), der Einbau einer hochwertigen Aluminium-Haustür mit Vordach (2017) sowie eine erneute Fassadenrenovierung (2018). Im Jahr 2019 wurden eine moderne Vaillant-Gasbrennwertheizung mit energieeffizienter Brauchwasser-Wärmepumpe installiert und die Terrasse erneuert. Ein besonderes Highlight ist das Dachgeschoss mit vorhandener Ausbaureserve, das zusätzliches Potenzial für weiteren Wohnraum, ein Homeoffice oder Hobbybereiche bietet. Abgerundet wird das attraktive Gesamtangebot durch eine Garage, ein Carport sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz.

Ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationendomizil oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, zahlreiche nachweisbare Modernisierungen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!



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.

Ausstattung Beschreibung

- Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung
- Massivbauweise
- Ca. 190 m² Wohnfläche
- 734 m² Grundstück
- Großzügige Sonnige Terrasse, mit gepflegter Garten
- Dachgeschoss mit Ausbaureserve
- Gaszentralheizung (erneuert 2019) inkl. energieeffiziente Brauchwasser-Wärmepumpe
- Holz-Alufenster (Einbau 2002)
- Dach saniert und gedämmt (2007)
- Terrasse erneuert (2007)
- Fassadenanstrich (2007)
- Moderne Haustür (2017)
- Garage, Carport und Außenstellplatz
- Sofort verfügbar

Impressionen



Wohnzimmer OG



Essbereich OG



Schlafzimmer OG



Arbeitszimmer OG



Bad OG



separates WC OG



Ess-Wohnbereich OG



Balkon OG



Terrasse OG



Terrasse OG



Kinderzimmer



Küche UG



Küchen-Essbereich OG



Schlafzimmer UG



separates WC UG



Bad UG



Eingangsbereich



Terrasse UG



Wohnbereich UG



Wohnbereich UG



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Garage & Carport



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

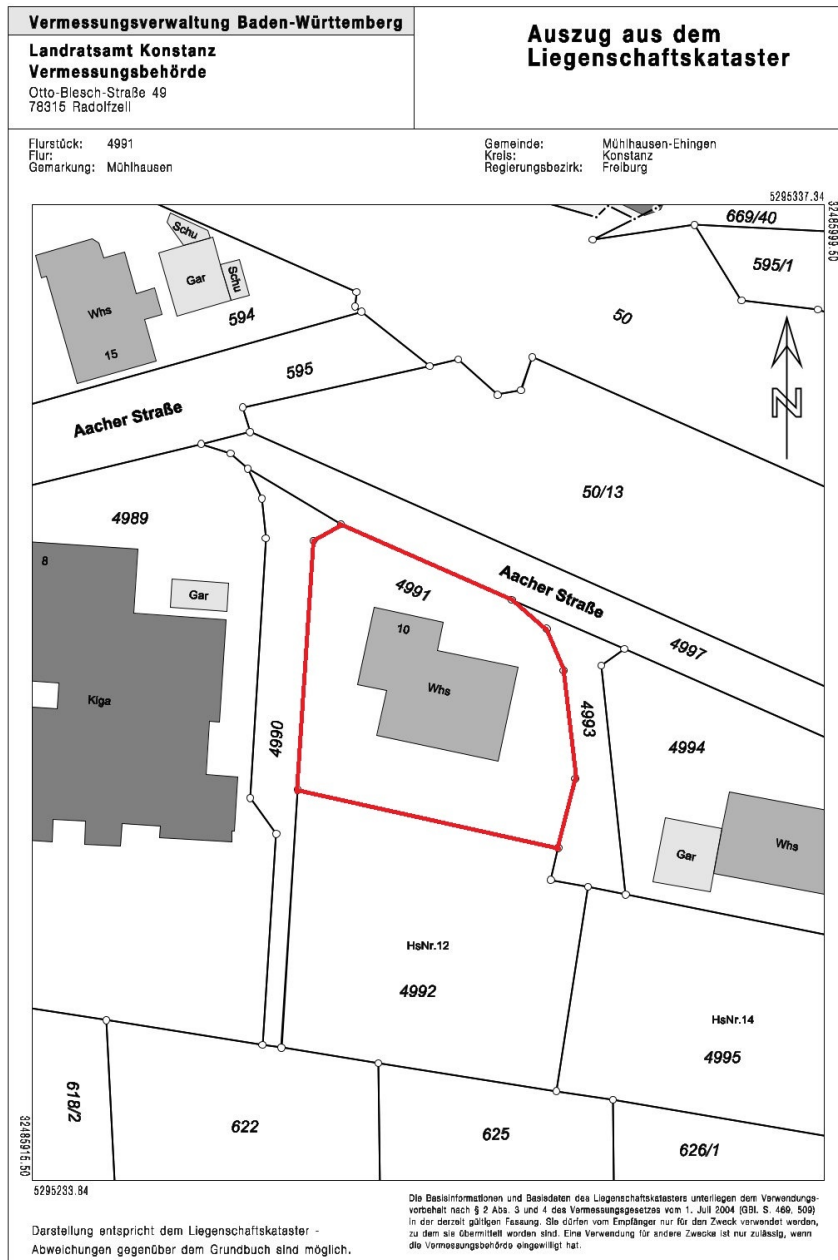


Drohnenaufnahme

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan



Grundriss

Objekt: Mehrfamilienhaus
Adresse: Aacher Strasse 10, Mühlhausen Ehingen
Verfasser: Sandra Winkler, Schubertstr.6, 78166 Donaueschingen

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Die Aufstellung basiert auf der Grundlage der bestehenden Berechnung

Wohnung 1 Untergeschoss

	Länge:	Breite:	
Bad	2,21 m x	2,01 m	4,44 m ²
Flur	2,50 m x	1,385 m	3,46 m ²
Schlafen	4,635 m x	2,945 m	13,65 m ²
WC	2,885 m x	1,385 m	4,00 m ²
Kochen	3,635 m x	2,21 m	8,03 m ²
Wohnen	5,76 m x	4,135 m	23,82 m ²
			<u>57,40 m²</u>
abzüglich. 3% für Putz			1,72 m ²
			<u>55,68 m²</u>
Terrasse	4,00 m x	3,05 m	12,20 m ² 50% 6,10 m ²

Wohnung 1, Wohnfläche gesamt 61,78 m²

Wohnung 2 Obergeschoss

	Länge:	Breite:	
Wohnen	5,76 m x	4,135 m	23,82 m ²
Essen	5,635 m x	2,870 m	16,17 m ²
Kochen	3,885 m x	2,400 m	9,32 m ²
Speis	2,28 m x	1,635 m	3,73 m ²
Arbeiten	3,885 m x	2,885 m	11,21 m ²
Schlafen	4,135 m x	3,885 m	16,06 m ²
Kind	3,510 m x	3,010 m	10,57 m ²
Bad	2,385 m x	2,260 m	5,39 m ²
WC	2,635 m x	1,135 m	2,99 m ²
Diele	3,190 m x	2,270 m	7,24 m ²
	+ 1,385 m x	1,135 m	1,57 m ²
Flur	5,76 m x	1,215 m	8,81 m ²
			<u>7,00 m²</u>
			<u>115,07 m²</u>
abzüglich. 3% für Putz			3,45 m ²
			<u>111,62 m²</u>
Terrasse	8,125 m x	3,20 m	26,00 m ² 50% 13,00 m ²
Balkon	3,185 m x	2,48 m	7,90 m ² 50% 3,95 m ²

Wohnung 2, Wohnfläche gesamt 128,57 m²

Wohnfläche gesamt 190,35 m²

Unterschrift:

15.07.26

Sandra Winkler

Wohnflächenberechnung

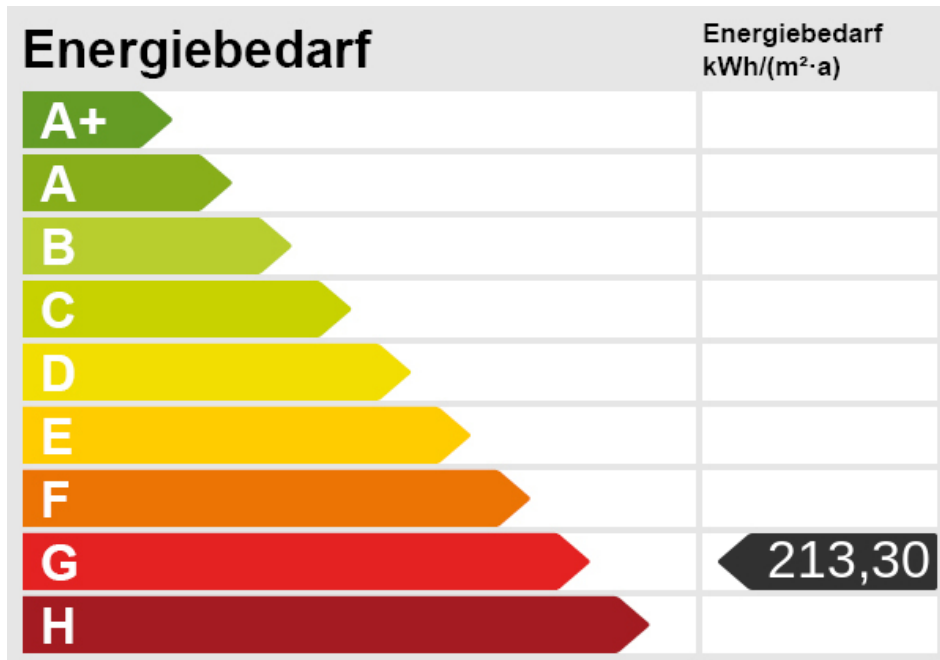


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

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

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.