



Ein Haus mit Seele – Wohnglück am Ortsrand von Eigeltingen

Objekt: 1081 • 78253 Eigeltingen
285.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	285.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78253
Ort	Eigeltingen
Wohnfläche	ca. 187 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 480 m ²
ImmoNr	1081
Befeuern	Holz
Heizungsart	Ofenheizung
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Stellplätze	2 Carports
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1935
Zustand	Sanierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	465,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	09.02.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1935
wesentlicher Energieträger	Holz
Energieeffizienzklasse	H



Beschreibung

In ruhiger Ortsrandlage von Eigeltingen wartet diese sanierungsbedürftige, charmante Doppelhaushälfte (links) aus dem Jahr 1935 darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden. Ein Haus mit Seele – geprägt von behaglicher Wärme, gewachsenem Charakter und vielen liebevollen Details.

Schon beim Eintreten spürt man die besondere Atmosphäre: Im Erdgeschoss verschmelzen Wohn- und Essbereich zu einem großzügigen Lebensmittelpunkt, an dem Familie und Freunde zusammenkommen. Die Küche, ein separates WC sowie der unbeheizte Wintergarten mit Zugang zur Terrasse ergänzen diese Ebene. Hier genießen Sie den Blick ins Grüne und die Ruhe des kleinen Gartens – mit Holzschopf und zwei Carports praktisch und zugleich idyllisch. Das gesamte Haus wird über eine Holzheizung beheizt. Diese wohlige Wärme – ob durch traditionellem Kachelofen oder gemütlichem Schwedenofen – schafft ein unvergleichlich behagliches Wohngefühl. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Schlafzimmer, zwei Tageslichtbäder (eines mit Wanne, eines mit Dusche), ein separates WC sowie ein Flur, in dem der Schwedenofen an kühleren Tagen eine besonders einladende Atmosphäre verbreitet.

Das Dachgeschoss eröffnet mit drei weiteren Zimmern vielfältige Möglichkeiten – als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitsräume ganz nach Ihren Bedürfnissen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Keller mit drei Räumen und separatem Zugang.

Ein Haus mit Charakter, Platz und Potenzial – ideal für Menschen, die das Besondere suchen und die Ruhe am Ortsrand zu schätzen wissen.

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 seitlich



Wohnzimmer EG



Wohn-/Esszimmer EG



Esszimmer EG



Esszimmer EG



Küche EG



Küche EG



WC EG



Wintergarten 2 EG



Wintergarten 1 EG



Schlafen OG



Kind OG



Bad 1 OG



Bad 2 OG



Flur OG



Flur OG



Schlafen 1 DG



Schlafen 2 DG



Carport



Luftaufnahme

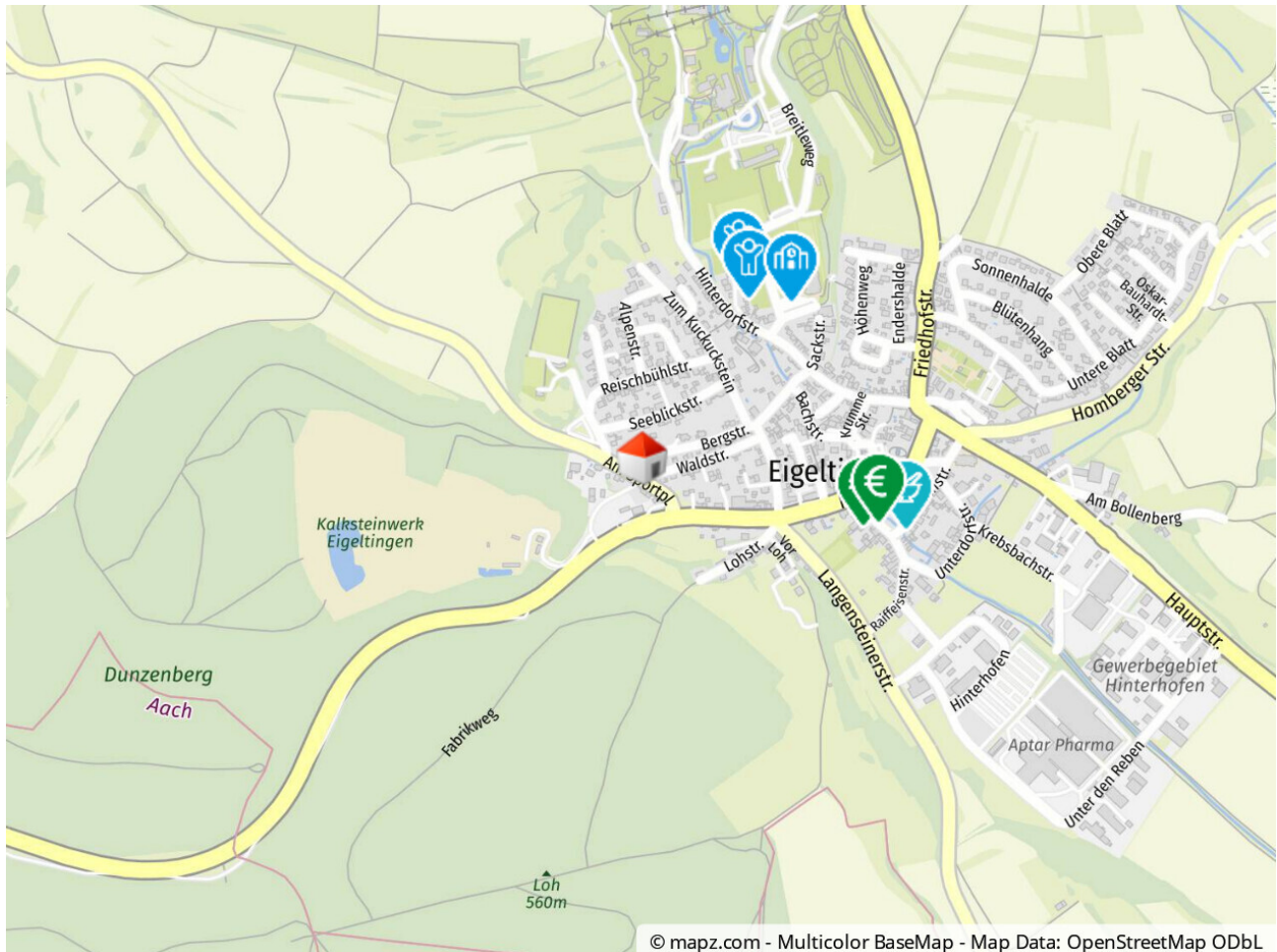


Luftaufnahme

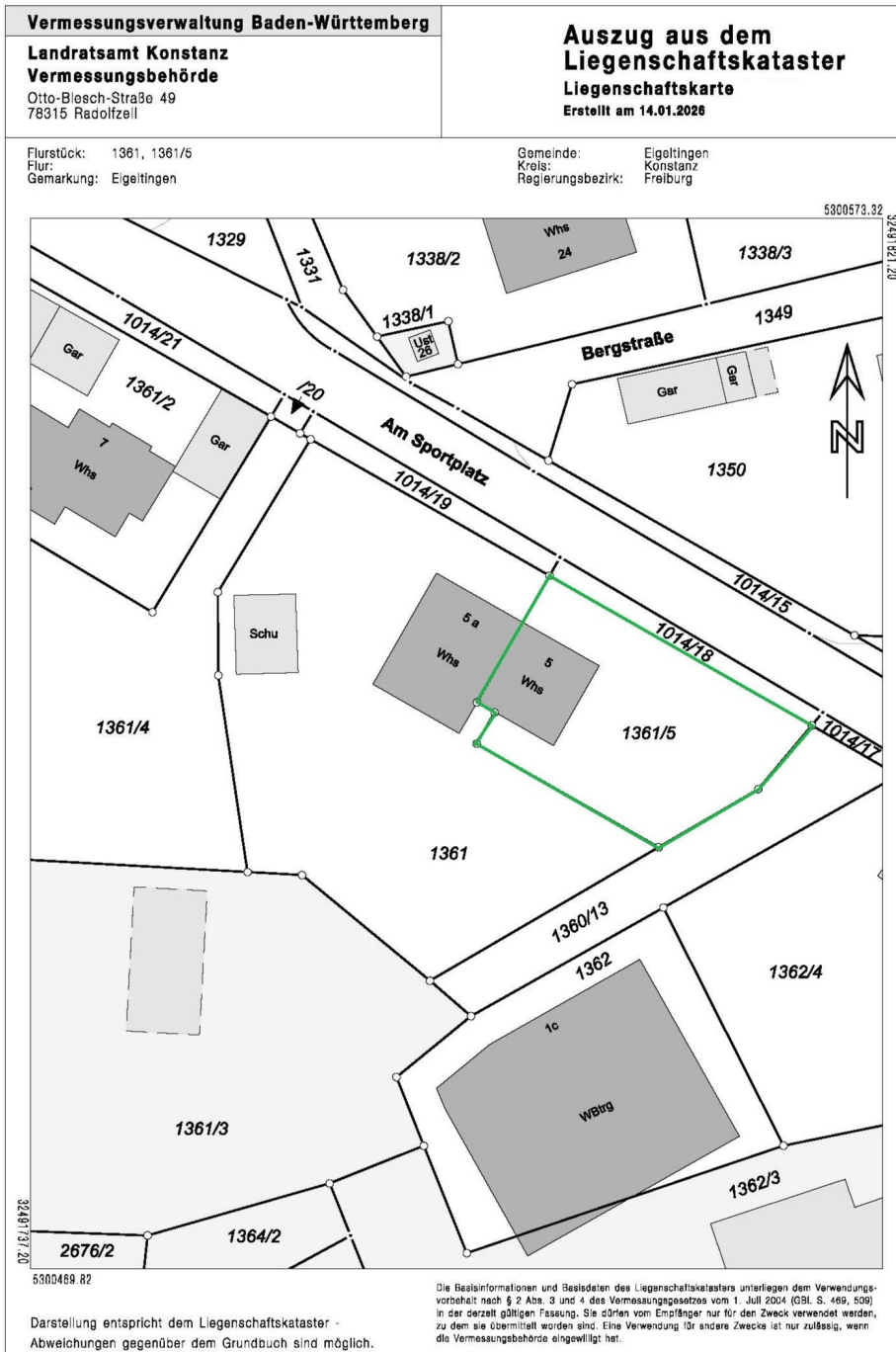


Ansicht Straßenseite

Lageplan

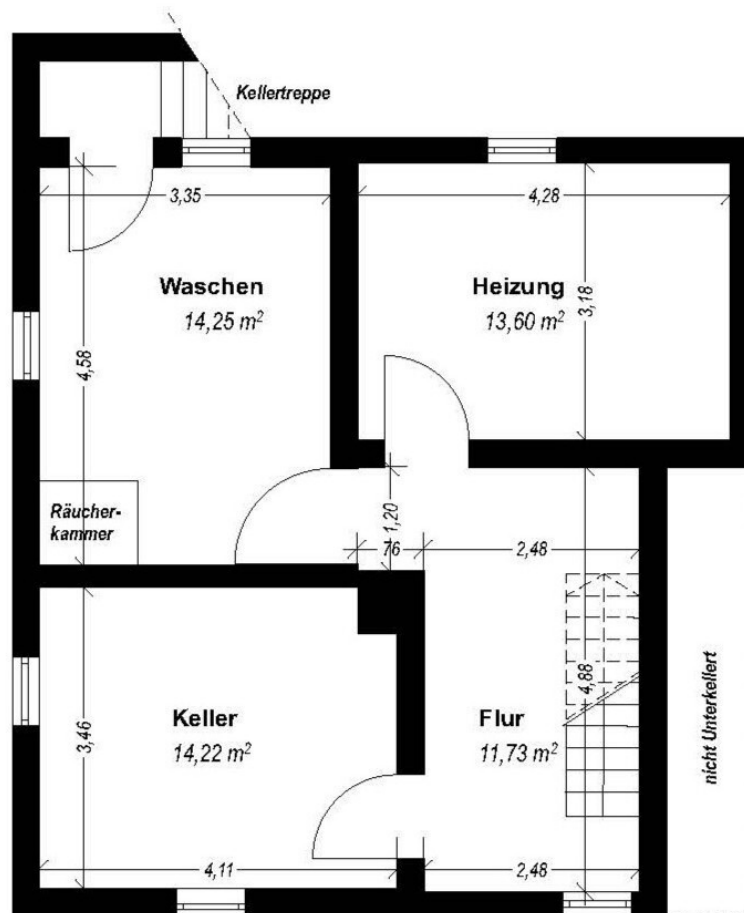


Geolyzer Kartenausschnitt

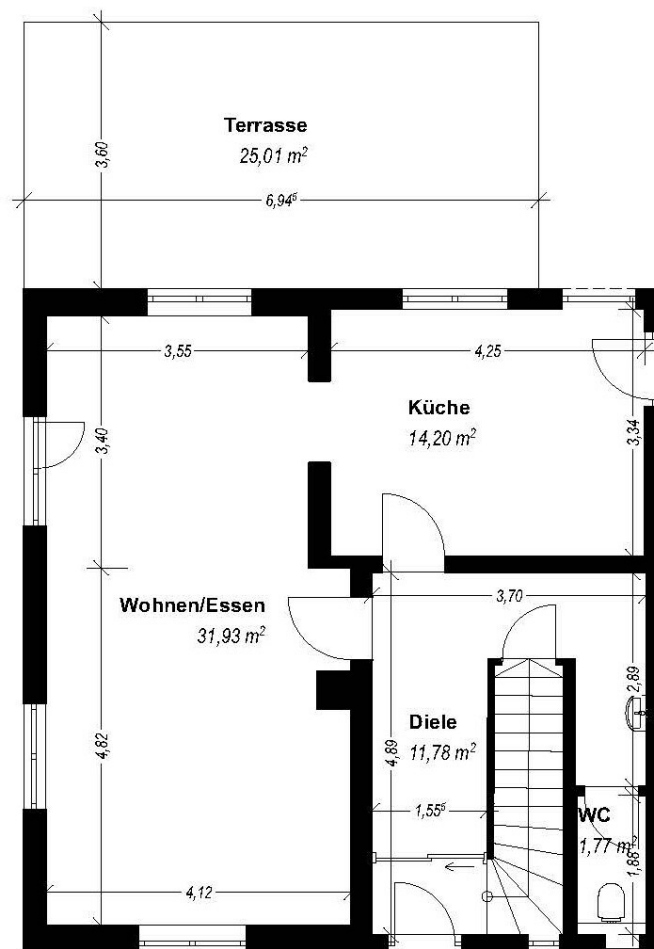


Lageplan

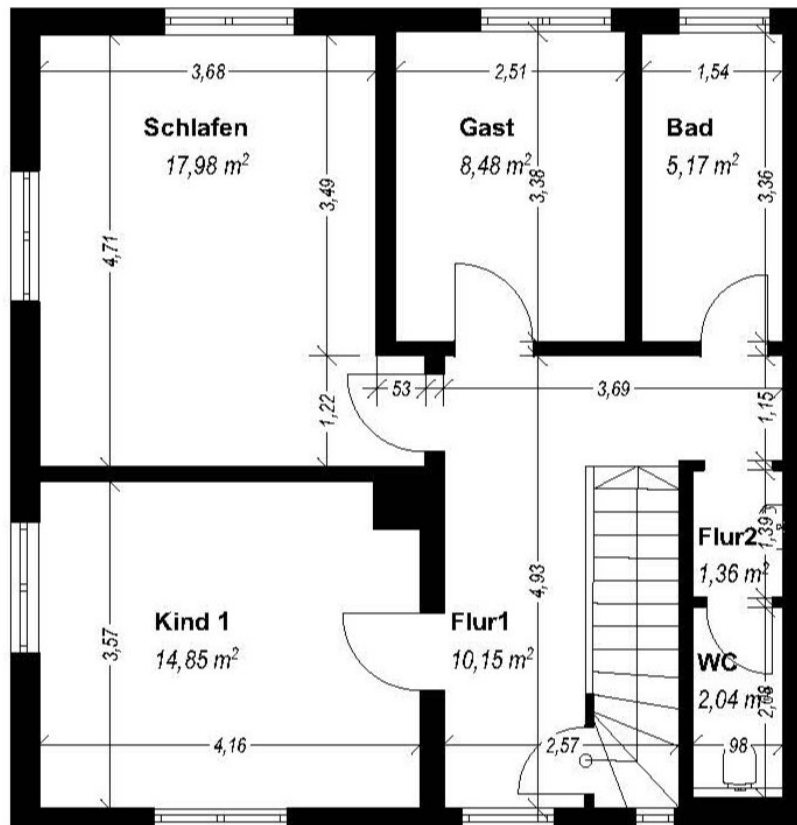
Grundriss



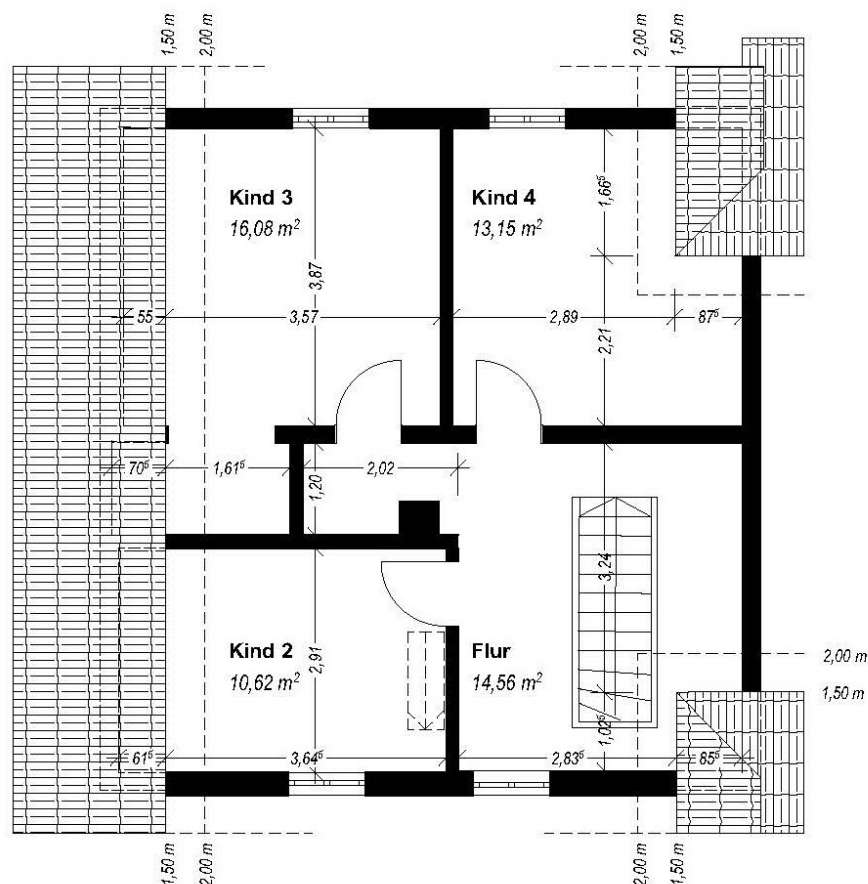
Grundrisse DHH links UG



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



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.