



Großzügig. Flexibel. Besonders. Zwei Wohneinheiten mit zwei Balkonen und vier Stellplätzen

Objekt: 1097 • 78259 Mühlhausen-Ehingen
420.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	420.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objektyp	Hochparterre
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78259
Ort	Mühlhausen-Ehingen
Wohnfläche	ca. 123 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
ImmoNr	1097
Befeuern	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	4 Freiplätze
Balkon	Ja
Küche	offene Küche
Baujahr	1993
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	144 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	09.07.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1993
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E



Beschreibung

Diese besondere Hochparterrewohnung vereint zwei rechtlich eigenständige Wohneinheiten mit separaten Grundbüchern zu einem großzügigen Zuhause mit rund 123 m² Wohnfläche. Die beiden Wohnungen wurden harmonisch zu einer weitläufigen 4-Zimmer-Wohnung zusammengelegt und bieten dadurch ein offenes und komfortables Wohnkonzept. Gleichzeitig bleibt die Möglichkeit erhalten, die Einheiten bei Bedarf wieder getrennt zu nutzen – ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit einer hellen und einladenden Atmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und geht fließend in die hochwertige, neuwertige Nolte-Einbauküche über. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Ein besonderer Blickfang ist der Hybrid-Pellets-/Holzofen im Wohnbereich, der an kühlen Tagen für eine behagliche Atmosphäre und ein besonderes Wohngefühl sorgt. Gleich zwei Balkone laden zum Verweilen ein. Der vom Wohnbereich aus zugängliche Balkon bietet einen schönen Blick ins Grüne und eignet sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien. Ein weiterer Balkon ist direkt vom Schlafzimmer aus erreichbar und schafft einen privaten Rückzugsort für den ersten Kaffee am Morgen oder den entspannten Ausklang des Tages. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familien, Gäste oder ein Homeoffice. Zwei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und unterstreichen die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie. Die gepflegte Ausstattung mit Laminat- und Fliesenböden verleiht der Wohnung einen zeitlosen Charakter. Ergänzt wird das Platzangebot durch zwei Kellerräume sowie einen separaten Hobbyraum, der sich ideal als Werkstatt, Fitnessraum oder zusätzlicher Stauraum nutzen lässt. Ein weiterer großer Vorteil sind die insgesamt vier Außenstellplätze, da jeder der beiden rechtlich eigenständigen Wohneinheiten jeweils zwei Stellplätze zugeordnet sind. Sämtliche Stellplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten und stellen einen erheblichen Mehrwert dar.

Ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenlösung, Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder langfristige Kapitalanlage – diese Immobilie überzeugt durch zwei rechtlich eigenständige Wohneinheiten, hochwertige Ausstattung und außergewöhnlich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine seltene Gelegenheit für alle, die heute großzügig wohnen und sich gleichzeitig maximale Flexibilität für die Zukunft sichern möchten.



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



Schlafzimmer



Essbereich



Badezimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Balkon



Balkon

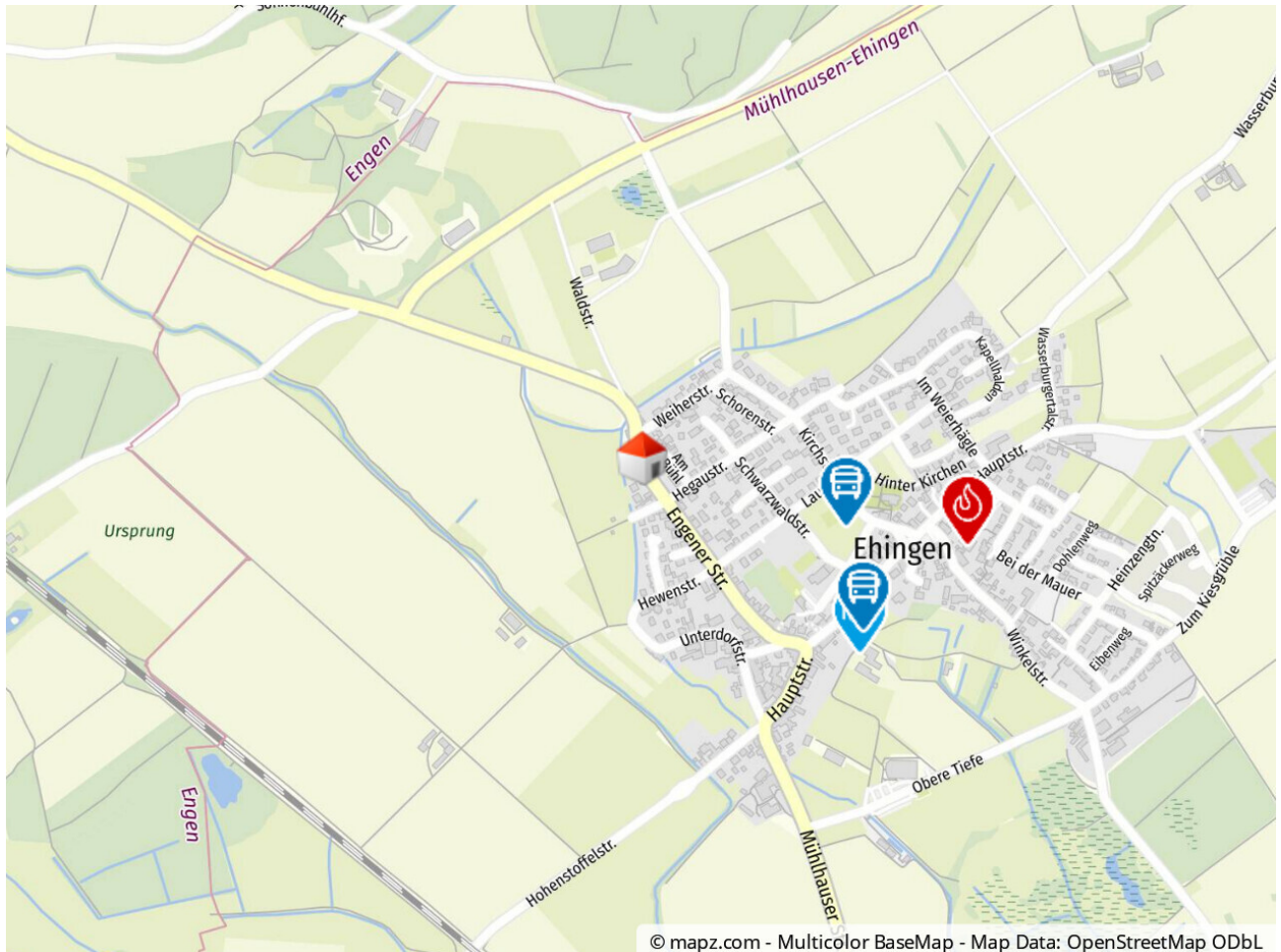


Außenansicht



Außenansicht mit Stellplätzen

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan



Grundriss

**BV Wohnpark in Ehingen, Engener-Straße 19, Lgb.Nr. 661,
bestehend aus 3 Häusern mit je 5 Wohneinheiten und
Reihengarage mit 5 Doppelparker (System WÖHR)**

Baubetreuung: Kurt Jäger - Wolfgang Mock,
Im Grün 4a,
7768 Stockach

**Planung und
Bauleitung:** Peter Schmolke, fr.Architekt, Dipl.Ing. (FH),
Scheffelstraße 29,
7700 Singen

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 286

Haus I

2-Zimmerwohnung Nr.1, EG

Wohnzimmer-Essen	$4.515 \times 4.26 + \frac{1.885 \times 0.60}{2} =$	19.80 m ²
Balkon	$(1.62 \times 4.50 + \frac{2.00 \times 0.57}{2}) \times 0.5 =$	3.93 m ²
Kochen	$1.635 \times 2.515 =$	4.11 m ²
Dusche	$1.76 \times 2.575 - 0.60 \times 0.31 =$	4.34 m ²
Diele	$1.57 \times 3.51 =$	5.51 m ²
Schlafzimmer	$4.26 \times 2.76 =$	11.76 m ²
		<u>49.45 m²</u>
	abzüglich 2 % für Putz und Belag =	<u>0.99 m²</u>
Nettowohnfläche Wohnung Nr. 1 EG =		48.46 m²

3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 2 EG

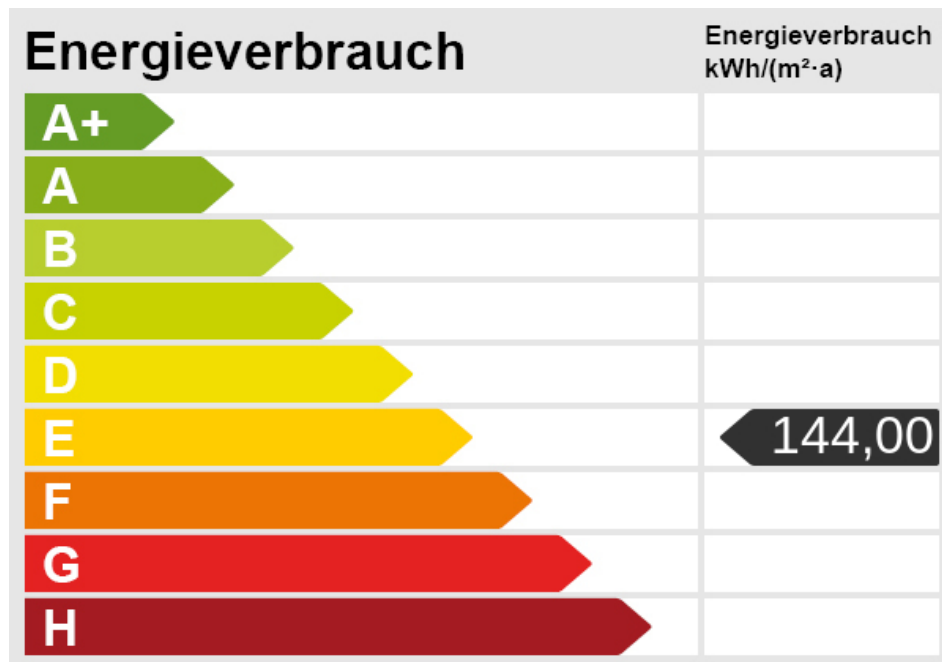
Wohnzimmer-Essen	$5.39 \times 4.26 + 2.51 \times 0.75 - 0.70 \times 0.6 =$	24.42 m ²
Balkon	$(1.87 \times 4.50 + \frac{2.00 \times 0.57}{2}) \times 0.5 =$	4.47 m ²
Küche	$3.07 \times 1.885 =$	5.79 m ²
Bad	$2.20 \times 2.76 - 0.70 \times 0.20 =$	5.93 m ²
WC	$1.01 \times 1.765 =$	1.78 m ²
Schlafzimmer	$3.555 \times 4.265 =$	15.16 m ²
Zimmer II	$3.32 \times 2.76 =$	9.18 m ²
Diele, Garderobe	$1.94 \times 1.885 + 2.48 \times 1.765 + 1.375 \times 1.265 =$	9.78 m ²
		<u>76.51 m²</u>
	abzüglich 2 % für Putz und Belag =	<u>1.53 m²</u>
Nettowohnfläche Wohnung Nr. 2 EG =		74.98 m²

Wohnflächenberechnung



Grundriss Wohnung

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.