

Großzügig. Hell. Vielseitig. 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und zwei Stellplätzen

Objekt: 1122 • 78259 Mühlhausen-Ehingen
264.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	264.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objektyp	Hochparterre
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78259
Ort	Mühlhausen-Ehingen
Wohnfläche	ca. 75 m ²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
ImmoNr	1122
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	2 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 Wohnung im Hochparterre eines 1993 erbauten Wohnhauses in Mühlhausen-Ehingen bietet mit ca. 75 m² Wohnfläche viel Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Die ursprüngliche Planung sieht eine 3,5-Zimmer-Aufteilung vor und eignet sich insbesondere für Paare, kleine Familien oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Aktuell präsentiert sich die Wohnung mit einem offenen und weitläufigen Wohnkonzept. Der ursprünglich vom Schlafzimmer getrennte Wohnbereich wurde geöffnet, wodurch ein fließender Raum mit einem angenehmen Wohngefühl entstanden ist. Wer künftig wieder eine klassische Zimmereinteilung bevorzugt, kann sich am ursprünglichen Grundriss orientieren. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein und bildet einen zentralen Treffpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Der Balkon erweitert das Wohnen ins Freie und bietet einen schönen Platz für entspannte Stunden. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen. Das Badezimmer sowie die Diele ergänzen die funktionale und alltagstaugliche Aufteilung. Zusätzlichen Mehrwert bietet der separate Hobbyraum außerhalb der eigentlichen Wohnfläche. Ob für Freizeit, Fitness, handwerkliche Tätigkeiten oder als ergänzende Abstellfläche – hier steht wertvoller zusätzlicher Raum zur Verfügung. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Außenstellplätze, die eine komfortable Parksituation direkt am Objekt gewährleisten.

Die gelungene Verbindung aus offenem Wohnen, praktischen Zusatzflächen und flexibler Nutzung schafft ein Zuhause mit besonderem Charakter. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von dieser Immobilie!

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



Essbereich



Badezimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Küche



Badezimmer



Balkon



Außenansicht

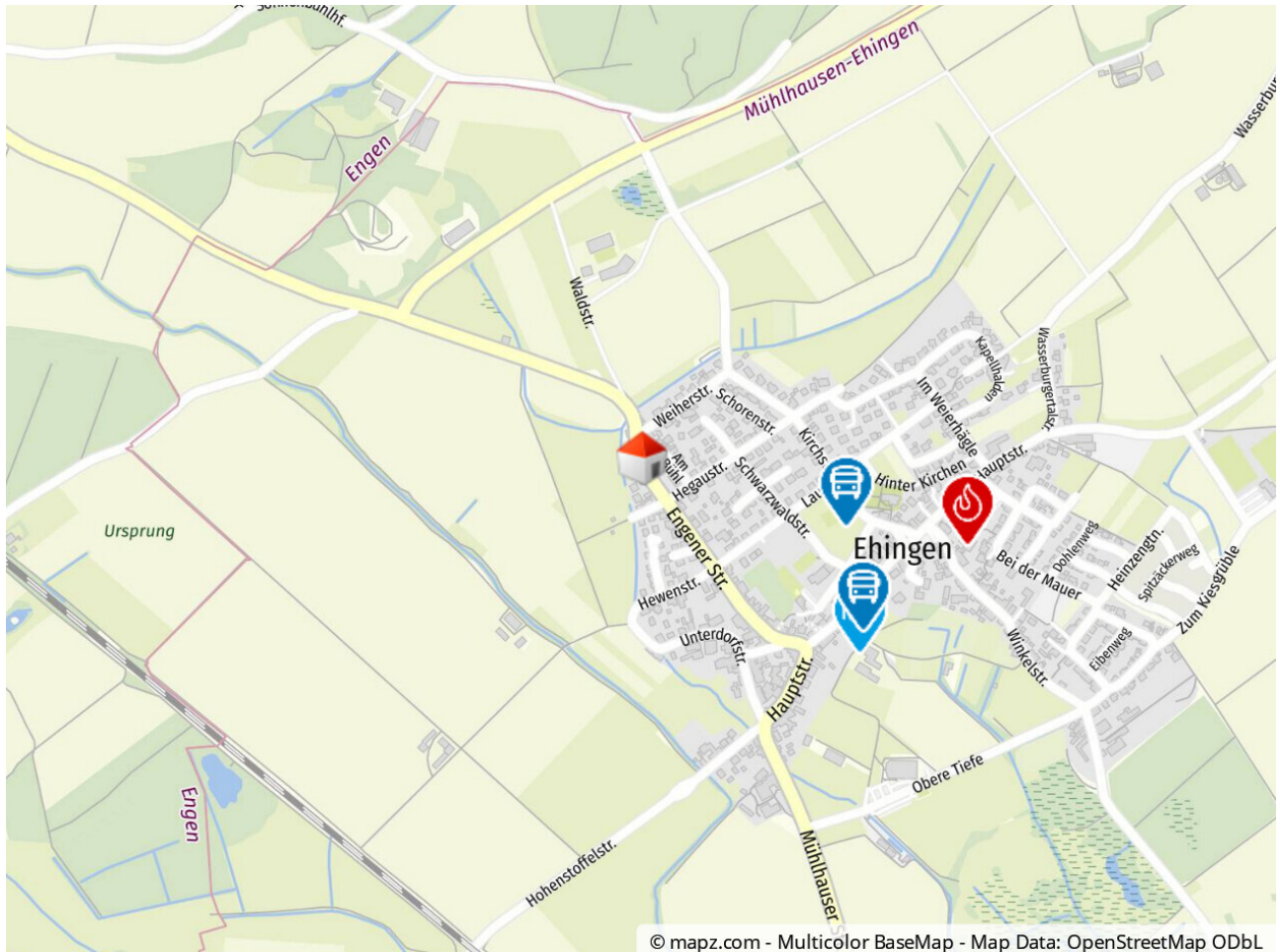


Außenansicht mit Stellplätzen



Außenansicht

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan



Grundriss

3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 2 EG

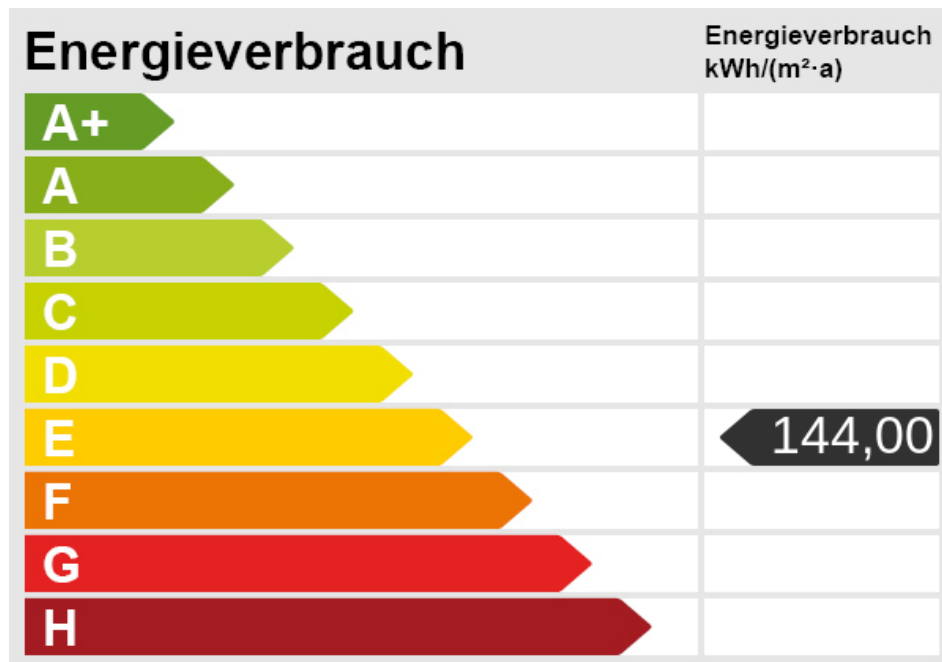
Wohnzimmer-Essen	$5.39 \times 4.26 + 2.51 \times 0.75$	
	$- 0.70 \times 0.6 =$	24.42 m ²
Balkon	$(1.87 \times 4.50 + 2.00 \times \frac{0.57}{2})$	
	$\times 0.5 =$	4.47 m ²
Küche	$3.07 \times 1.885 =$	5.79 m ²
Bad	$2.20 \times 2.76 - 0.70 \times 0.20 =$	5.93 m ²
WC	$1.01 \times 1.765 =$	1.78 m ²
Schlafzimmer	$3.555 \times 4.265 =$	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 m ²

Wohnflächenberechnung



Grundriss

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.