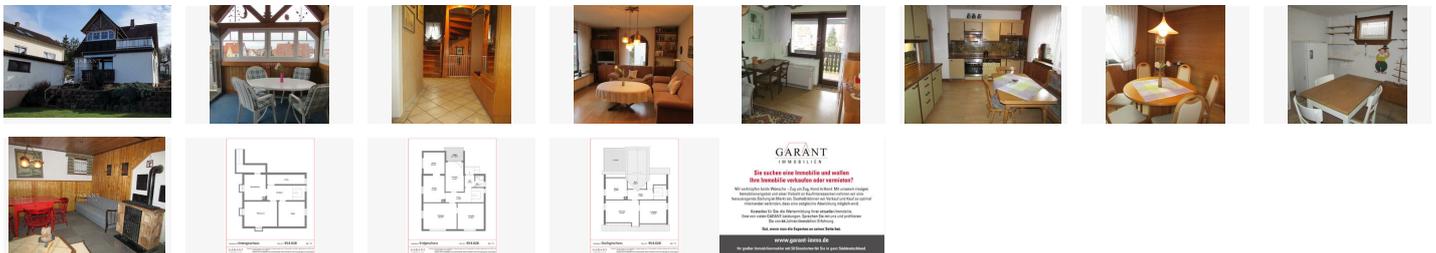


# Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in zentraler Lage

Preis: 299.000 €



## Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdient.de/242791>  
Artikelnummer #242791

## Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**  
**Telefon:** 07751-918250  
**Fax:** 07751 91825 20  
Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

## Anzeigen Informationen

**Typ:** Kaufangebote  
**Veröffentlicht am :** 15.02.24

## Preis

**Preis:** 299.000 €  
**Provision:** 3,57 % (inkl. MwSt.)  
**Im Kaufpreis enthalten:** Nein

## Details

**Wohnfläche:** 133 (m<sup>2</sup>)  
**Grundstücksfläche:** 596 (m<sup>2</sup>)  
**Anzahl Zimmer:** 7  
**Anzahl der Bäder:** 2

## Verfügbarkeit

**Verfügbar ab:** 02.05.24

# Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in zentraler Lage

Preis: 299.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Dieses gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend mit freundlicher Nachbarschaft. Ursprünglich im Jahr 1958 erbaut, wurde das Haus 1968 durch einen Anbau erweitert. Im Jahr 1990 erhielt es eine wertsteigernde Dachgaube und die Dachziegel wurden erneuert. Der Lebensmittelpunkt befindet sich im Erdgeschoss. Das Wohnzimmer besticht durch eine großzügige Fensterfront mit direktem Zugang zur Südwest-Terrasse. Das Schlafzimmer erreichen Sie vom Wohnzimmer aus. Die Raumgröße der Küche ist ideal, gespeist wird im lichtdurchfluteten Esszimmer. Ein weiteres Zimmer bietet Zugang zu einem überdachten Balkon. Nutzbar ist dieser als Kinderzimmer oder Büro. Ein Duschbad mit Toilette, Waschbecken und Tageslichtfenster ergänzen das Wohnambiente auf dieser Ebene. Das Dachgeschoss könnte als eigenständige Wohnung reaktiviert werden. Ursprünglich war auf dieser Etage eine Küche eingebaut. Das Badezimmer unter der Schräge präsentiert sich mit Badewanne, Toilette und Waschbecken stilvoll. Von hier aus gelangen Sie auf eine überdachte und mit Glaselementen geschützte Loggia und einen Freisitz für Sonnenanbeter, mit Blick über die Dächer von Mengen. Der Keller ist teilweise gefliest, die Waschküche befindet sich hier und weitere Kellerräume bieten viel Stauraum. Der Garten ist pflegeleicht angelegt mit einer großen Rasenfläche und Rasenroboter. Die Hecke des Nachbarn und die Garage (Baujahr 1976) mit besonders viel Platz, schützen ideal vor neugierigen Blicken. Übrigens: Öl- und Gaspreise steigen! Mit Strom heizen, ist eine Alternative; Photovoltaik eine Lösung. Anschauen lohnt. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Die Infrastruktur in Mengen und was die Stadt alles zu bieten hat, ist außergewöhnlich! Komfortabel ist die Möglichkeit, zu Fuß alle wesentlichen Anlaufpunkte erreichen zu können. Aus Oberschwaben sind die Tüftler, nicht nur deswegen haben sich innovative Unternehmen in Mengen, ideal an der Donau gelegen, angesiedelt. Die Mengener bezeichnen sich als Schwäbisches Silicon Valley und produzieren autonome Steuerungen für Behinderte, die Herstellung von Dichtungen und haben einen eigenen Testbereich für innovative Flugtechnologie. Zu Recht sind die Mengener stolz auf ihr Städtchen und ihren Regio-Airport, der Mengen-Hohentengen GmbH. Zur Stadt mit ca. 10.000 Einwohnern zählen die folgenden 5 Stadtteile (Beuren, Blochingen, Ennetach, Rosna und Rulfingen) Die Freizeit und Radkultur wird in Mengen großgeschrieben. Nicht nur eine hohe Lebensqualität in reizvoller Landschaft, auch finden sich in dieser Radkulturstadt Radservicestationen für do it yourself. Familienfreundlich präsentiert sich das Städtchen mit einem umfassenden Angebot an Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Hallenbad & Sauna, Freibad, Badeseen, Jugendhaus, zahlreiche Sporteinrichtungen und Möglichkeiten für diverse kulturelle Veranstaltungen können Sie ebenfalls in Mengen nutzen. Verkehrsanbindungen: - Business Airport Mengen-Hohentengen - Bundesstraßen B 311 und 32 - Bahnhof Mengen - Deutsche Bahn - ca. 1 Autostunden nach Ulm, Konstanz, Friedrichshafen - ca. 2 Autostunden nach Stuttgart und Zürich Der Bahnhof ist zu Fuß ca. 1 Kilometer entfernt.

**Weitere Angaben / Freitext :** Energiebedarfsausweis

Energiekennwert: 330,51 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse H (>250)

Heizung: Nachtspeicheröfen mit Strom

Baujahr laut Energieausweis: 1958 Der Bauherr war Handwerker im Holzbereich, was zu erkennen ist an den zeitlosen Holzschindeln im Treppenhaus, optischen Verkleidungen im Esszimmer sowie den sinnvollen und funktionstüchtigen Einbauschränke und Regalen.

**Etagenanzahl:** 3

**Objektnummer:** 954.028

# Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in zentraler Lage

Preis: 299.000 €

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Gepflegt

**Baujahr:** 1958

**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)

**Energieausweistyp:** Bedarfsausweis

**Bedarf/ Verbrauch:** 330,51 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

**Energieeffizienzklasse:** H

## Ausstattung

Gäste-WC

\* überdachte Gaube mit Fenstern \* Terrasse \* überdachter Balkon mit elektrischer Markise \* Loggia mit Freisitz \* pflegeleichter Rasen \* Partykeller \* Holzfeuerung im Partykeller \* teilweise elektrisch betriebene Rollläden \* teilweise Vorbaurolläden \* Einbruchschutz \* große Garage mit viel Platz<br/> <br/>

# Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in zentraler Lage

Preis: 299.000 €

## Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend mit freundlicher Nachbarschaft. Ursprünglich im Jahr 1958 erbaut, wurde das Haus 1968 durch einen Anbau erweitert. Im Jahr 1990 erhielt es eine wertsteigernde Dachgaube und die Dachziegel wurden erneuert. Der Lebensmittelpunkt befindet sich im Erdgeschoss. Das Wohnzimmer besticht durch eine großzügige Fensterfront mit direktem Zugang zur Südwest-Terrasse. Das Schlafzimmer erreichen Sie vom Wohnzimmer aus. Die Raumgröße der Küche ist ideal, gespeist wird im lichtdurchfluteten Esszimmer. Ein weiteres Zimmer bietet Zugang zu einem überdachten Balkon. Nutzbar ist dieser als Kinderzimmer oder Büro. Ein Duschbad mit Toilette, Waschbecken und Tageslichtfenster ergänzen das Wohnambiente auf dieser Ebene. Das Dachgeschoss könnte als eigenständige Wohnung reaktiviert werden. Ursprünglich war auf dieser Etage eine Küche eingebaut. Das Badezimmer unter der Schräge präsentiert sich mit Badewanne, Toilette und Waschbecken stilvoll. Von hier aus gelangen Sie auf eine überdachte und mit Glaselementen geschützte Loggia und einen Freisitz für Sonnenanbeter, mit Blick über die Dächer von Mengen. Der Keller ist teilweise gefliest, die Waschküche befindet sich hier und weitere Kellerräume bieten viel Stauraum. Der Garten ist pflegeleicht angelegt mit einer großen Rasenfläche und Rasenroboter. Die Hecke des Nachbarn und die Garage (Baujahr 1976) mit besonders viel Platz, schützen ideal vor neugierigen Blicken. Übrigens: Öl- und Gaspreise steigen! Mit Strom heizen, ist eine Alternative; Photovoltaik eine Lösung. Anschauen lohnt. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

## Objekt Standort

[Mengen, Deutschland](#)



# Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in zentraler Lage

Preis: 299.000 €



Dachgeschoss  
Objekt-Nr. 954.028  
Objekt-Nr. 954.028  
GARANT  
IMMOBILIEN



## Sie suchen eine Immobilie und wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir verknüpfen beide Wünsche – Zug um Zug, Hand in Hand. Mit unserem riesigen Immobilienangebot und einer Vielzahl an Kaufinteressenten nehmen wir eine herausragende Stellung im Markt ein. Deshalb können wir Verkauf und Kauf so optimal miteinander verbinden, dass eine zeitgleiche Abwicklung möglich wird.

Kostenlos für Sie: die Wertermittlung Ihrer aktuellen Immobilie.  
Eine von vielen GARANT-Leistungen. Sprechen Sie mit uns und profitieren Sie von 44 Jahren Immobilien-Erfahrung.

**Gut, wenn man die Experten an seiner Seite hat.**

[www.garant-immo.de](http://www.garant-immo.de)

Ihr großer Immobilienmakler mit 50 Standorten für Sie in ganz Süddeutschland.