



# SANIERTES EINFAMILIENHAUS

IN RUHIGER UND ZUGLEICH ZENTRALER LAGE

# EXPOSÉ

– VERKAUF VON PRIVAT –

RAUM-  
WUNDER  
**7 Zimmer mit  
vielfältigem  
Nutzungs-  
potential**

BRESLAUER STRAßE 48, 88512 MNGEN



# Objektbeschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus als Schwörer®-Fertighaus mit Massivkeller. Das Wohnhaus besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Neben dem Wohngebäude befindet sich eine freistehende Garage. **Das Objekt wurde in den vergangenen Jahren grundlegend saniert und modernisiert (siehe unten).**

## ECKDATEN

- Bauart: Freistehendes Einfamilienhaus bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Baujahr: 1981/1982 (Schlussabnahme lt. Bauakte: 18.02.1982)
- Wohnfläche: ca. 95 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, **ZZGL. CA. 95 M<sup>2</sup> UNTERGESCHOSS**  
**ZZGL. CA. 75 M<sup>2</sup> DACHGESCHOSS**
- Grundstück: 650 m<sup>2</sup>

Das großzügige, helle Dachgeschoss mit ca. 75 m<sup>2</sup> bietet die Option zur Nutzung bspw. als Atelier oder Büro.

Drei zur angegebenen Wohnfläche von 95 m<sup>2</sup> zusätzliche Zimmer mit Tageslicht im UG (ca. 95m<sup>2</sup>) mit separatem Kellerabgang können bspw. als Jugendzimmer, Hobbyraum oder als Einliegerwohnung genutzt werden.

## AUSSTATTUNG

- Wohnen/Essen (37,26 m<sup>2</sup>)
- Küche, offen (7,56 m<sup>2</sup>)
- Bad (7,01 m<sup>2</sup>)
- WC (1,31 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (14,87 m<sup>2</sup>)
- Kind (10,81 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (1,44 m<sup>2</sup>)
- Flur (4,78 m<sup>2</sup>)
- Windfang (2,70 m<sup>2</sup>)
- Große Sonnenterrasse
- Ausgebaute Räumlichkeiten im DG
- 3 Zimmer mit Tageslicht im UG

## MODERNISIERUNGEN

In den letzten Jahren (seit 2018) wurde umfassend saniert: Offene Raumgestaltung, moderne Bodenbeläge, zeitgemäßes Bad und aktuelle Sicherheitstechnik inklusive Brandschutzschalter:

- Wohn- und Esszimmer großzügig offen gestaltet
- Stromversorgung neu mit Brandschutzschalter in der Küche
- Einbau einer komplett neuen Gas-Heizungsanlage 2018
- Zwischensparrendämmung des Daches mit 24 cm Dampfbremssfolie
- Bad mit begehbaren Dusche und elektrischer Fußbodenheizung; Erneuerung der Abwasser- und Sanitäreinrichtungen
- Bodenbeläge modernisiert mit Fliesen, Vinyl und Laminat
- Malerarbeiten

## GRUNDRISSSE



# Lagebeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Mengen – beliebt für Familien und Senioren gleichermaßen. Die Lage verbindet die Vorzüge einer angenehmen, grünen Wohnumgebung mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Zentrale, aber ruhige Wohnlage: Das Wohngebiet zeichnet sich durch seine ruhige Atmosphäre und ein freundliches nachbarschaftliches Umfeld aus. Hier können Kinder unbeschwert spielen, und auch für Ruhesuchende bietet die Straße eine angenehme Wohnqualität abseits des Durchgangsverkehrs. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Mengen in wenigen Minuten erreichbar.

Gute Verkehrsanbindung: Dank der verkehrsgünstigen Lage ist das Haus ideal angebunden – die Bundesstraße B32 und die nahegelegene B311 ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Sigmaringen, Ravensburg und Ulm. Der Bahnhof Mengen mit regelmäßigen Zugverbindungen nach Ulm, Aulendorf und Sigmaringen ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar. Auch Buslinien sorgen für eine bequeme Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Gemeinden.

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung: Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien befinden sich nur wenige Minuten entfernt – sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder Auto. Zudem bietet das Stadtzentrum von Mengen eine charmante Auswahl an Geschäften, Cafés und Restaurants.

Familienfreundliche Infrastruktur: Kindergärten, Schulen und Spielplätze liegen in direkter Umgebung. Auch das breite Freizeitangebot – vom Hallen- und Freibad über Sportvereine bis hin zu Spazierwegen entlang der Donau – macht die Lage besonders attraktiv für Familien.

Ideal auch für Senioren: Die ebene Wohnlage, die gute Nahversorgung und die Nähe zu Ärzten, Apotheken und öffentlichen Verkehrsmitteln bieten beste Voraussetzungen für ein komfortables und selbstständiges Leben im Alter.





# Impressionen

## AUßENBEREICH



Fassade vorne / Eingangsbereich außen



Fassade hinten / Terrassen- und Gartenbereich



Eingangsbereich außen



Eingangsbereich außen



Fassade Hofbereich



Fassade rechts



Garage vorne / Hofbereich



Garage hinten / Gartenbereich



Fassade links / Gartenbereich



Fassade links / Gartenbereich

# Impressionen

## ERDGESCHOSS



Wohn- / Essbereich



Wohn- / Essbereich



Wohn- / Essbereich / Küche



Fassade rechts



Flur



Badezimmer



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2 / Arbeitsraum



Gäste-WC



Treppenhaus zum DG



# Impressionen

## DACHGESCHOSS



Großer Dachgeschoss-Bereich bspw. als Atelier oder Büro



Großer Dachgeschoss-Bereich bspw. als Atelier oder Büro



Großer Dachgeschoss-Bereich bspw. als Atelier oder Büro



Großer Dachgeschoss-Bereich bspw. als Atelier oder Büro

# Impressionen

## UNTERGESCHOSS



Zimmer / Raum Nr. 1 mit Tageslicht bspw. als Einliegerwohnung



Zimmer / Raum Nr. 1



Zimmer / Raum Nr. 2



Zimmer / Raum Nr. 2 mit Tageslicht bspw. als Einliegerwohnung



Zimmer / Raum Nr. 3 mit Tageslicht bspw. als Einliegerwohnung



Treppenhaus zum UG



Außenzugang zum UG



Technik- und Sanitärbereich



Technik- und Sanitärbereich





Hier wohnen Sie zentral  
und ruhig zugleich – ideal  
für junge Familien / Paare  
oder Senioren, die das  
ebenerdige Wohnen  
zu schätzen wissen.

## KONTAKT

Erwin Bachmann

☎ 07572 - 712 591

✉ [info@marco-consulting.de](mailto:info@marco-consulting.de)