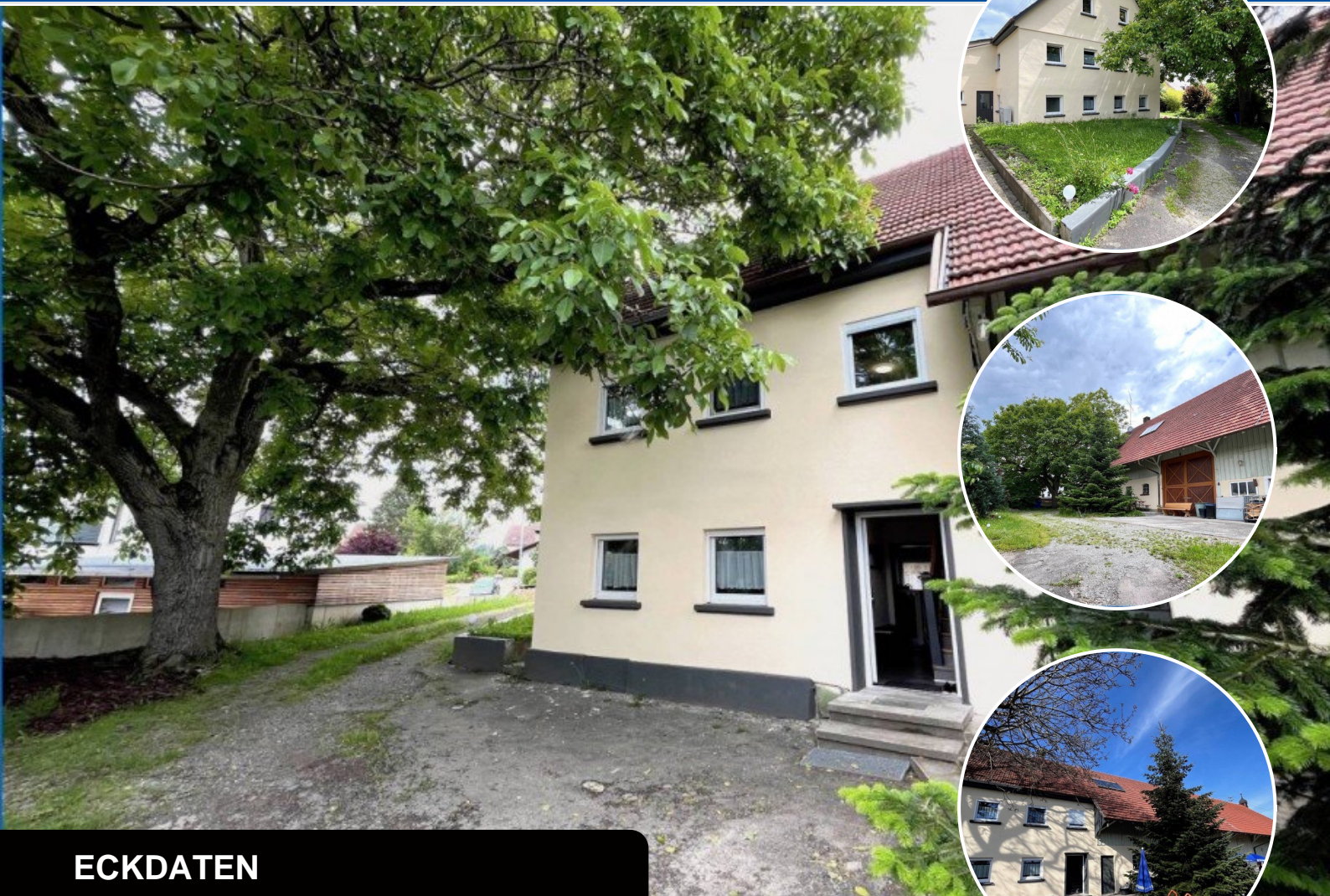


EXPOSÉ

Bezugsfertiges und saniertes Einfamilienhaus mit großer Scheune und idyllischem Grundstück !



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 88512 Mengen / Rosna  
Baujahr: 1938  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 130,11 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 75,53 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.400 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 379.000,-**

**ReWa Immobilien GmbH**

Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee ° Tel.: 07732 8927010

Fax: 07732 8927019 ° bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

- > Einfamilienhaus
- > Mengen / Rosna
- > 6 Zimmer

- > 130,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1206 a



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	88512 Mengen / Rosna
Baujahr	1938
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	130,11 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	75,53 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.400 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	379.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	174,43 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2034-08-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	kurzfristig möglich
Provision für Käufer	3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MwSt)

## Objektbeschreibung:

Dieses Einfamilienhaus mit großzügiger Raumaufteilung, befindet sich auf einem idyllischen Grundstück im Dorfgebiet von Mengen-Rosna. Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen wurde die letzten Jahre umfangreich saniert und verfügt über eine neue und moderne Heizungsanlage, Einbauküche, Esszimmer, 2 Bäder, 4 Schlafräume und

über einen gemütlichen und hellen Wohnbereich mit Wandkamin. Ein Anbauteil des Gebäudes (Scheuneteil) stammt aus 1969. Der Ursprungsbaujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt.

Das sonnige Grundstück in zentraler und ruhiger Lage bietet viel Möglichkeiten für die große Familie aber auch für Selbständige mit viel Platzbedarf. Die geräumige Nebengebäude/Scheune besteht aus mehreren Räumen und ist als Lagerfläche, Werkstatt, Unterstellmöglichkeiten für größere Fahrzeuge/Wohnmobil, Boote, sowie als Garage optimal.

## Ausstattung:

Das Wohnhaus verfügt über die neueste Technik:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe für effiziente Beheizung (Anschluß an eine Solaranlage optional möglich)
- neue Elektro- und Wasserleitungen, im EG
- Kunststoff-Isolierglasfenster 3 Fach Verglasung
- Rolläden
- neue Fußböden, hochwertige Vinyl, Laminat und Fliesen
- Wände, Decken neu verputzt
- Außenfassade, Edelputz und Neuanstrich
- neuer Zaun
- SAT-Anschluß
- Teilunterkellert (Naturkeller)
- Speicher im Wohnhaus vorhanden

Zusatzflächen:

- große Nebengebäude, Schopf
- Starkstromanschluss
- betonierter Innenhof
- schöner Garten und Vorgarten
- zwei Zufahrten
- mehrere Stellplätze im Hof

Der Platz beiden Nebengebäuden bietet zusätzliche Ausbaureserven bzw. dient Optional auch als Bauplatz.

Das Haus ist aktuell vermietet, Bezug ist nach Vereinbarung (kurzfristig) möglich!

Verwirklichen Sie hier ihren Immobilien Traum, in schöner und ruhiger Lage!

Wir hoffen mit diesem Angebot Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lagebeschreibung:

Mengen ist eine Stadt im Landkreis Sigmaringen in Baden-Württemberg. Mengen liegt in der Region Oberschwaben an der Donau, deren Nebenflüsse Ablach und Ostrach bei Mengen in diese münden.

Rosna, ein Teilort der 5 km entfernten Stadt Mengen, liegt mit seinen ca.

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mengen / Rosna
- > 6 Zimmer

- > 130,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1206 a



270 Einwohnern im Übergangsbereich von einem in kleine Seitentälchen geteilten Höhenrücken, auf ca. 590 m über NN zur Talau des kleinen Flüsschens Ostrach, eine Naturidylle.

Der bauliche Reiz des Ortes zeigt sich zum einen an der größtenteils erhaltenen historisch gewachsenen Dorfgestalt, da die bereits im 17. und 18. Jahrhundert entstandenen städtebaulichen Grundstrukturen nahezu unverändert sind, und in seiner unregelmäßigen Bebauung markanter Häuser.

Das vielseitig und gut funktionierende Vereinsleben und deren Traditionen nehmen in Rosna einen hohen Stellenwert ein.

Rosna, durch das auch ein Rad- und Wanderwegnetz führt, hat neben einem schönen Aussichtspunkt mit Alpenblick und einem kleinen schmucken Dorfkirchlein aus dem 12. Jahrhundert, ein kleines Lebensmittelgeschäft mit eigener Holzofenbäckerei und einer gut funktionierenden Dorfgastronomie.

## Sonstiges:

Die ReWa Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD (Immobilien Verband Deutschland) und Ihr IVD-Markt-Experte in Radolfzell, Konstanz, Singen, Überlingen, Stockach und Umgebung. Alle Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters. Für die Richtigkeit werden keine Gewähr und Haftung übernommen. Bitte nennen Sie uns bei Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Adresse und Telefonnummer, da wir vom Eigentümer beauftragt sind, keine Informationen anonym zu versenden.

## Objektbilder:



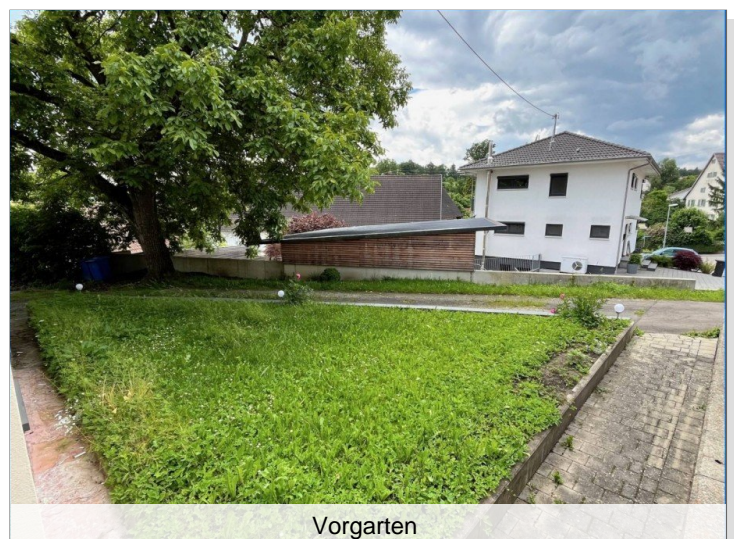
Hofbereich



Hausansicht



Zufahrt



Vorgarten

## ReWa Immobilien GmbH

Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee  
Tel.: 07732 8927010 ° Fax: 07732 8927019  
bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mengen / Rosna
- > 6 Zimmer

- > 130,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1206 a



Sitzecke



Wohnen, Ansicht 2



Garten



Esszimmer, EG



Wohnen, EG mit Kaminofen



Essen, EG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mengen / Rosna
- > 6 Zimmer

- > 130,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1206 a



Küche mit neue EBK



Flur, OG



Zugang zum Heizraum



Büro, OG



Küche



Blick, OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mengen / Rosna
- > 6 Zimmer

- > 130,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1206 a



Schopf



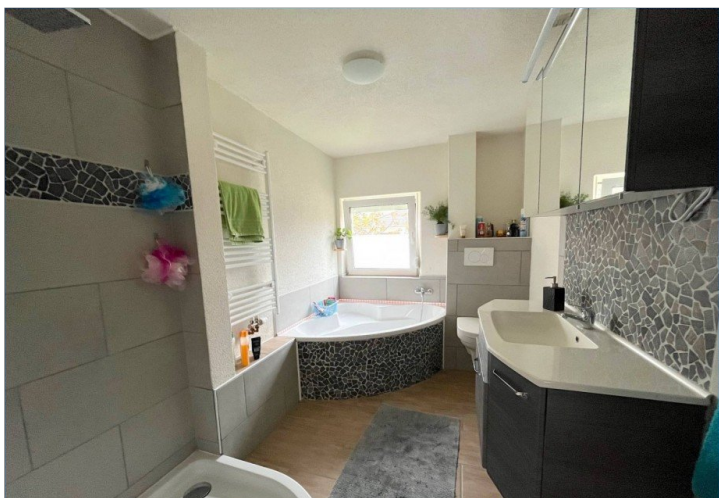
Bad, OG Ansicht 2



viel Platz für Autos



Flur, OG



Bad, OG Ansicht 1



Schlafen, DG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mengen / Rosna
- > 6 Zimmer

- > 130,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1206 a



Schlafen, Ansicht 2, DG



Bad, DG



Bad mit Wanne, DG



Luft-Wasser Wärmepumpe



Titelbild



Garten

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mengen / Rosna
- > 6 Zimmer

- > 130,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1206 a



zweite Zufahrt



Scheune, Ansicht 2



Grundstück



Grenzmauer



Scheune, Ansicht 1



Ost-Ansicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mengen / Rosna
- > 6 Zimmer

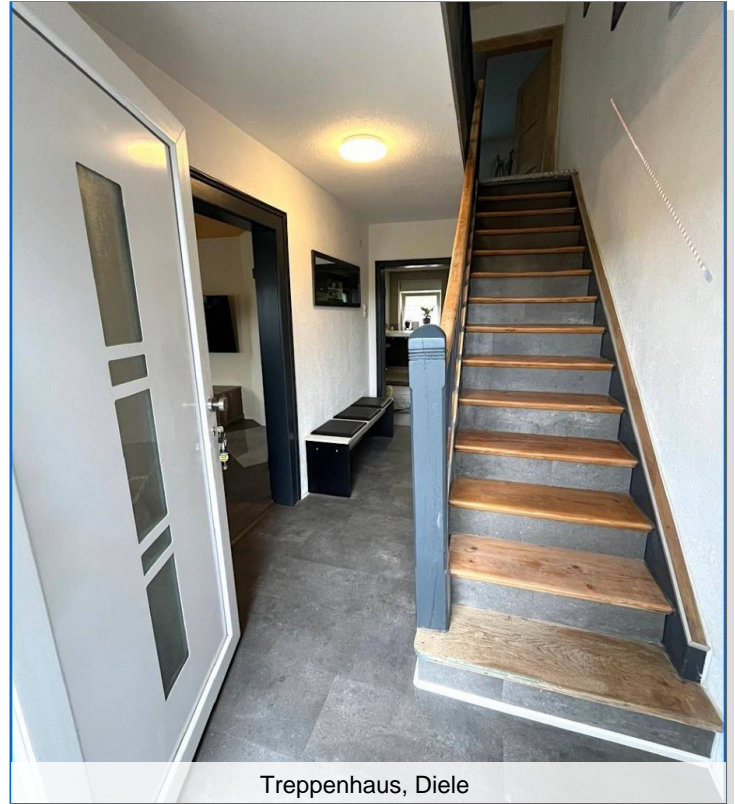
- > 130,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1206 a



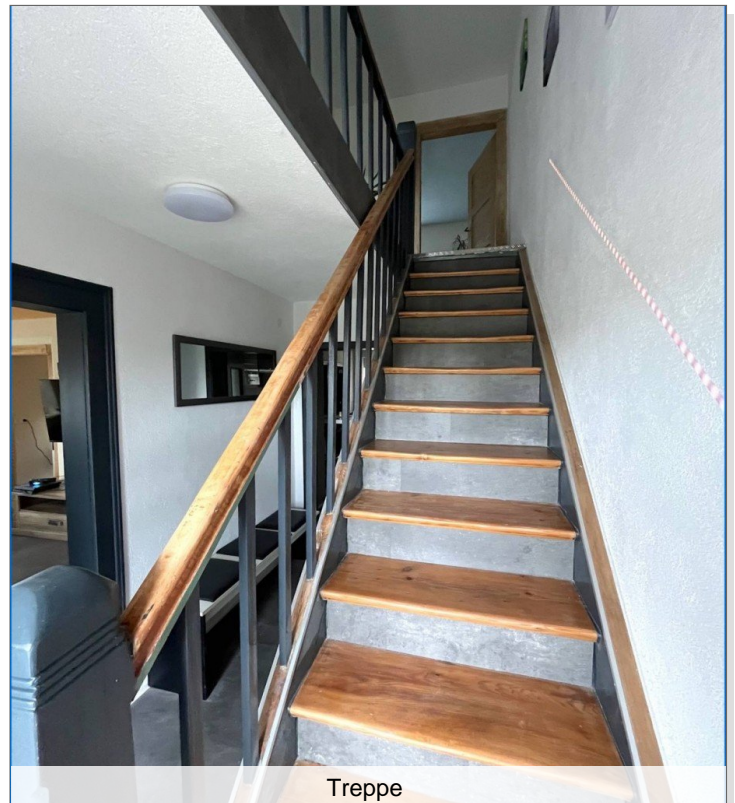
Kirche



Straße



Treppenhaus, Diele



Treppe

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mengen / Rosna
- > 6 Zimmer

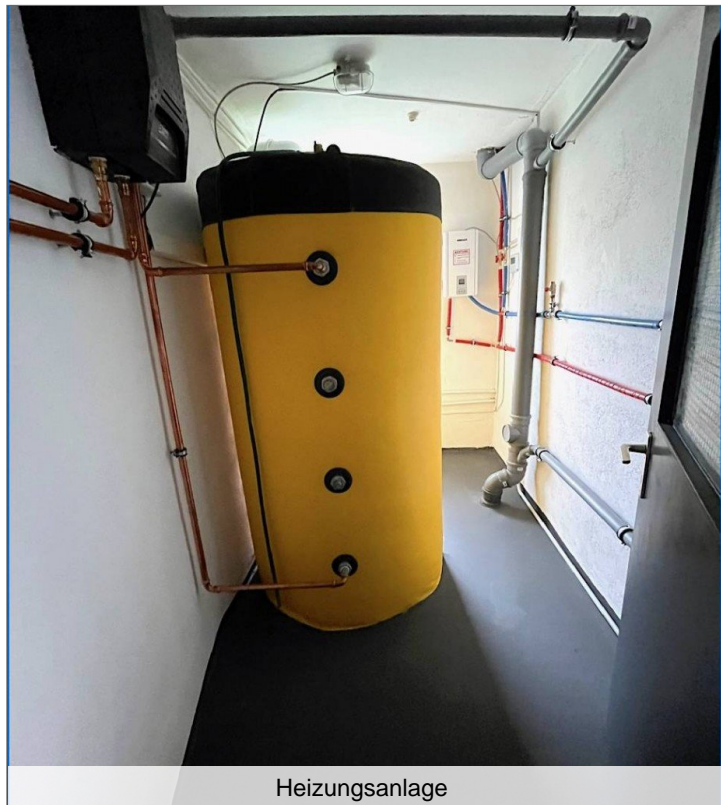
- > 130,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1206 a



Dusche



DIN Zertifikat



Heizungsanlage

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mengen / Rosna
- > 6 Zimmer

- > 130,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1206 a



seit 1904  
**ReWa**  
Immobilien



Grundriss Zufahrt

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mengen / Rosna
- > 6 Zimmer

- > 130,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1206 a



seit 1904  
**ReWa**  
Immobilien



Grundriss EG Kopie

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mengen / Rosna
- > 6 Zimmer

- > 130,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1206 a



ReWa  
Immobilien



Grundriss OG



- > Einfamilienhaus
- > Mengen / Rosna
- > 6 Zimmer

- > 130,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1206 a



## AGB:

Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen der Verkäuferseite. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt zu beschaffen.

Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Ist ein von uns angebotenes Objekt dem Interessenten bereits bekannt, so bitten wir um Mitteilung in schriftlicher Form binnen 5 Tagen.

Unsere Provisionsforderung entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Darauf gründet sich die zusätzliche Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn

- der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen,
- der angestrebte wirtschaftliche Erfolg in anderer Rechtsform (Erbbaurecht statt Kauf) realisiert wird,
- durch einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird,
- in zeitlichem und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen,
- ein Dritter unser Angebot aufgrund unerlaubter Weitergabe ausnutzt.

Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingung erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Fehlverhaltens unseres Auftraggebers rückgängig gemacht wird.

Haftungsmaßstab: die Firma ReWa - GmbH haftet bei eigenen Vertragsverletzungen wie bei solchen von Vertretern oder Erfüllungshilfen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit bleibt ausgeschlossen. Erfüllungsort und bei Aufträgen von Kaufleuten auch Gerichtsstand ist Radolfzell am Bodensee.

Die Geschäftsbeziehung zwischen der ReWa - GmbH und dem Kunden untersteht deutschem Recht.

Sollten einzelne Klauseln dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen oder sonstige Vertragsbestimmungen unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Bei Pacht- und Mietvertragsabschluß wird eine Vermittlungsprovision von 2,38 Nettokaltmieten inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig und ist an die ReWa Immobilien GmbH zu zahlen.

Bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages, sofern bei den Angeboten nicht ausdrücklich ein anderer Provisionsatz angegeben ist, entsteht ein Provisionsanspruch von 3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis.

Die Eigentümer wünschen keine direkte Kontaktaufnahme. Bitte fragen Sie nur bei uns für Besichtigungstermine nach. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.