

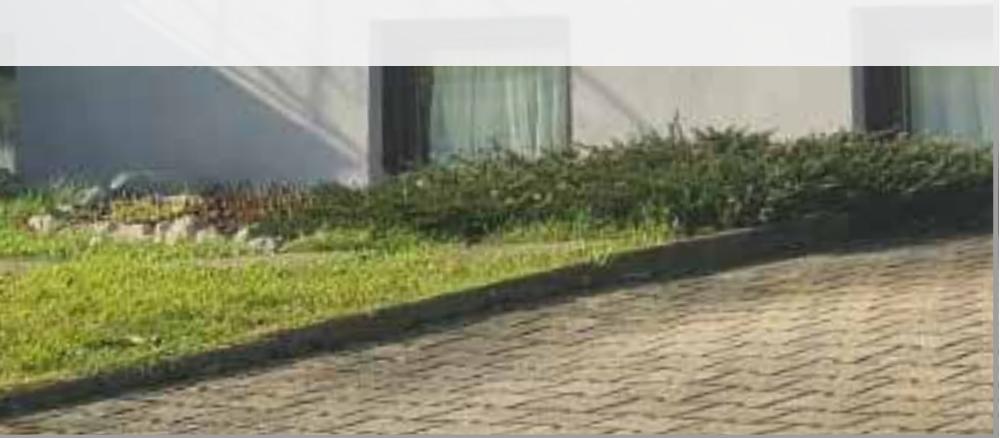


## **SANIERTES EINFAMILIENHAUS IN MENGEN IDEAL FÜR JUNGE FAMILIEN UND SENIOREN**

BRESLAUER STRAßE 48, 88512 MENGEN

# EXPOSÉ

Kaufchance im Rahmen der Teilungsversteigerung am Donnerstag, 11.12.2025  
(08:30 Uhr) im Amtsgericht Ravensburg (Herrenstraße 42, 88212 Ravensburg)



# Objektbeschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus als Schwörer®-Fertighaus mit Massivkeller. Das Wohnhaus besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss mit Terrasse und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Neben dem Wohngebäude befindet sich eine freistehende Garage.



## ECKDATEN

|               |   |
|---------------|---|
| Bauart:       | Freistehendes Einfamilienhaus bestehend aus teilweise ausgebautem Untergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss |
| Baujahr:      | 1981/1982 (Schlussabnahme lt. Bauakte: 18.02.1982)  |
| Wohnfläche:   | ca. 95m <sup>2</sup> (EG), zzgl. Untergeschoss, zzgl. Dachgeschoss  |
| Grundstück:   | 650m <sup>2</sup>   |
| Sachwert:     | € 330.000,00  |
| Verkehrswert: | <b>€ 334.500,00</b>   |

Zwei zur angegebenen Wohnfläche von 95m<sup>2</sup> zusätzliche Zimmer mit Tageslicht im UG (ca. 30m<sup>2</sup>) mit separatem Kellerabgang können bspw. als Jugendzimmer, Büro, Hobbyraum / ... genutzt werden.

Zudem besteht die Möglichkeit, das gesamte Dachgeschoss weiter auszubauen und zu Wohnzwecken zu nutzen. Das Dachgeschoss ist komplett gedämmt.



## 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>)
- Terrasse (7,01 m<sup>2</sup>)



## MODERNISIERUNGEN

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

- Wohn- und Esszimmer offen gestaltet
- Neue Küche im Wert von € 12.000,-
- Kaminofen mit Speicherstein
- Stromversorgung neu mit Brand-schutzschalter in der Küche
- Einbau einer komplett neuen Gas-Heizungsanlage mit neuen Heizkörpern
- Zwischensparrendämmung des Daches mit 24cm Dampfbremsfolie
- Bad mit begehbarer Dusche und elektrischer Fussbodenheizung; Erneuerung der Abwasser- und Sanitäreinrichtungen
- Bodenbeläge modernisiert mit Fliesen, Vinyl und Laminat
- Malerarbeiten

## GRUNDRISS



# 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.

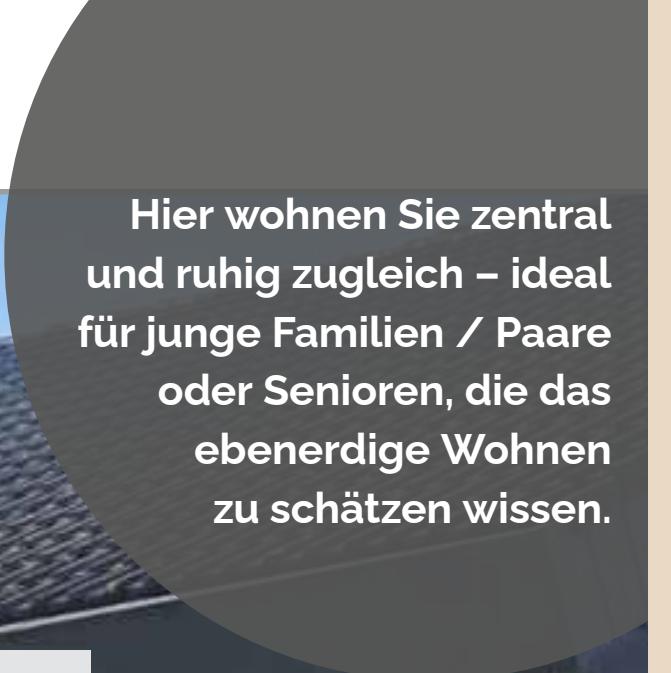


Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung: Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien befinden sich nur wenige Minuten entfernt – sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder Auto. Zudem bietet das Stadtzentrum von Mengen eine charmante Auswahl an Geschäften, Cafés und Restaurants.

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.





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



Das Einfamilienhaus wird am 11. Dezember 2025 (08:30 Uhr) im Amtsgericht Ravensburg (Herrenstraße 42, 88212 Ravensburg) im Rahmen einer Teilungsversteigerung freiwillig veräußert.

Der Verkehrswert des Hauses lt. Gutachten beträgt € 334.500,00.

Gerne erhalten Sie das komplette Gutachten und weitere Informationen direkt vom Miteigentümer:

**Marcel Burckhardt**  
📞 +49 174 335 75 85  
✉️ marcel.burckhardt@gmx.de

