

Mengen / Ennetach

# Exklusives, einzigartiges Loftwohnen & arbeiten

Objektnummer: 24163014Gewerbe



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 2.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 661 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.300 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24163014Gewerbe	Kaufpreis	2.490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 661 m <sup>2</sup>	Büro/Praxen	Bürofläche
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Gesamtfläche	ca. 661 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	neuwertig
Baujahr	2002	Bauweise	Massiv
Stellplatz	7 x Freiplatz, 5 x Garage	Nutzfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 881 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24163014 Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergieverbrauch	40.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.05.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014 Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014 Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014 Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014 Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163014 Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Die Immobilie



Zimmer	Etage	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Anrechnung (%)	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
Living-Lounge UG	UG	10,98	4,26	46,75	100%	46,75
Damen & Herren WC UG	UG			9,90	100%	9,90
Flur	UG			2,90	100%	2,90
Loft/Küche-Wohnen	EG	16,77	10,32	173,07	100%	173,07
Flur Eingang	EG	4,05	2,90	11,75	100%	11,75
Flur Waschküche	EG	3,60	1,20	4,32	100%	4,32
Flur WC L-Form	EG			11,21	100%	11,21
Technikraum	EG			0,00	0%	0,00
Waschküche	EG			0,00	0%	0,00
Heizraum	EG			0,00	0%	0,00
WC	EG	2,25	1,80	4,05	100%	4,05
Loft/Wohnen	OG	16,96	10,32	175,03	100%	175,03
Gästezimmer/ U-Form	OG			34,96	100%	34,96
Loft/Schlafen	DG	12,86	5,83	74,97	100%	74,97
Bad/ Dachschrägen/U-Form	DG	4,50	0,80	3,60	100%	3,60
Bad/ Dachschrägen/U-Form	DG	4,50	0,80	3,60	100%	3,60
Bad/ Dachschrägen/U-Form	DG			26,73	100%	26,73
Flur/Gäste/ L-Form	OG			10,41	100%	10,41
Flur/Aufgang DG	DG	1,21	2,62	3,17	100%	3,17
Flur/Brücke	DG	7,37	1,31	9,65	100%	9,65
Terrasse Nord + Süd	EG			110,00	50%	55,00
<b>Gesamtwohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>						<b>661,07</b>



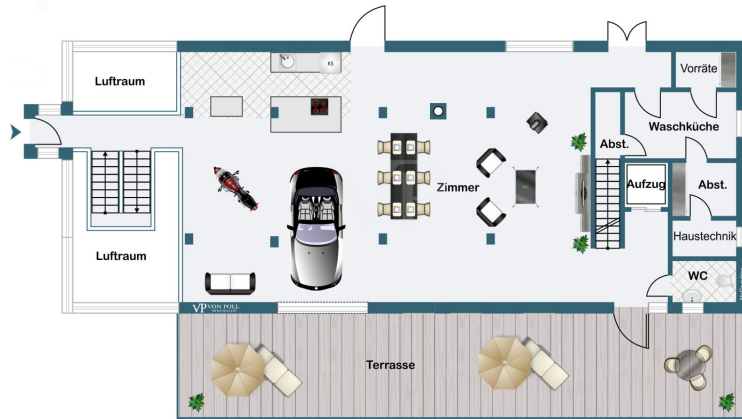
Objektnummer: 24163014 Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Grundrisse

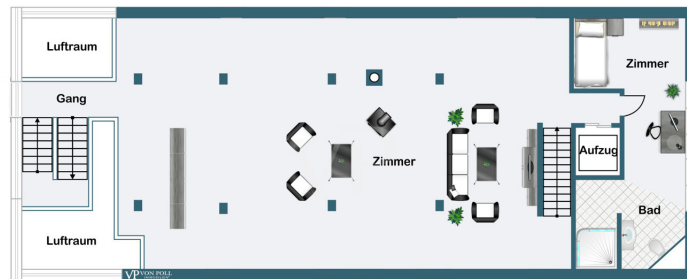


<= Zugang zur Garage

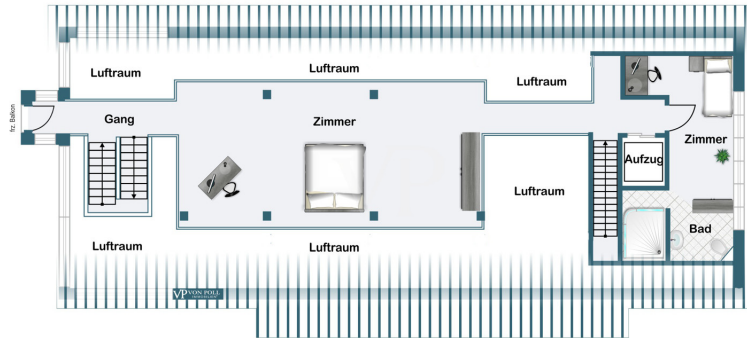
Garten mit OUTDOORKÜCHE und Terrasse



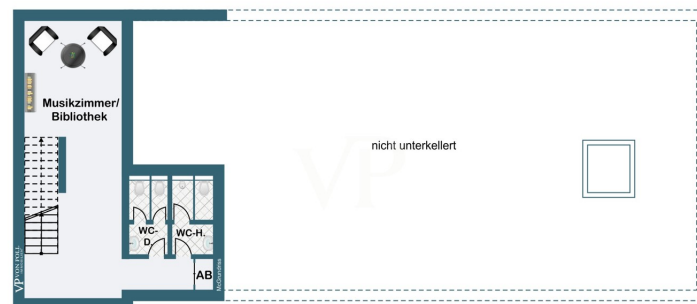
Erdgeschoss



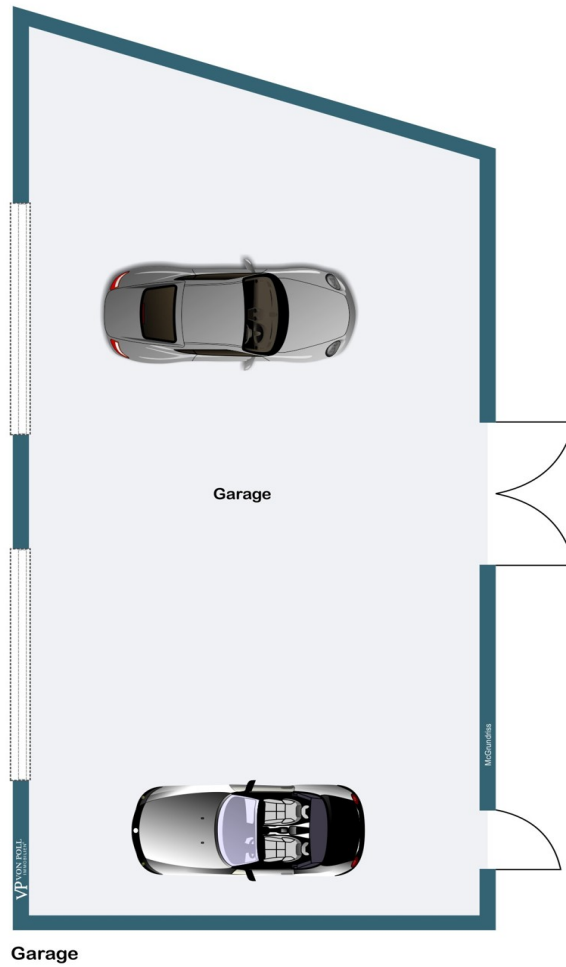
Obergeschoss



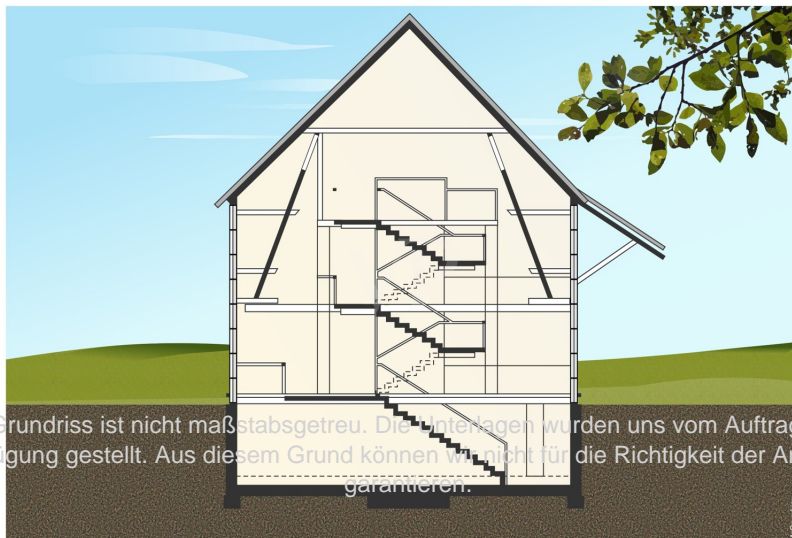
Dachgeschoss



Untergeschoss



Garage



Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24163014 Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Ein erster Eindruck

Exklusives Gewerbeanwesen: Repräsentatives Arbeiten und Leben in erstklassiger Lage. Mit Stolz präsentiere ich Ihnen eine außergewöhnliche Gewerbeimmobilie, die auf beeindruckende Weise modernes Arbeiten und stilvolles Wohnen vereint. Dieses repräsentative Anwesen überzeugt durch seine exklusive Kombination aus Privatsphäre, zentraler und dennoch ruhiger Lage. Auf einer beeindruckenden Nutzfläche von 661 m<sup>2</sup> (+120 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche) und einem weitläufigen Grundstück von 1300 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für anspruchsvolle Geschäfts- und Wohnkonzepte. Zwischen 2018 und 2024 wurde das Gebäude mit viel Sorgfalt erweitert und perfektioniert. Heute präsentiert es sich in einem erstklassigen Zustand, eingebettet in eine grüne Oase mit altem Baumbestand. Das Untergeschoss beherbergt eine vielseitig nutzbare Bibliothek oder ein Musikzimmer, welches sich jedoch auch hervorragend als Meetingroom oder Wartezimmer nutzen lässt, sowie offeriert separate Sanitärbereiche für Damen und Herren. Der großzügige Eingangsbereich führt in eine moderne Küche und eine einladende, offene Lounge mit Stellplatz für exklusive Fahrzeuge und einem imposanten 23 KW-Kamin. Die beeindruckende, offene Architektur setzt sich im Ober- und Dachgeschoss fort, welche über zwei Treppenaufgänge oder einen barrierefreien Edelstahlaufzug erreichbar sind. Hier erwarten Sie ein weiteres Lounge-Wohnzimmer mit 11 KW Kamin und einem hochmodernen Kino mit Dolby Atmos Soundsystem, ein flexibles Gäste- oder Arbeitszimmer mit eigenem Bad/WC, eine Ankleidekabine mit Bad/WC, ein offenes, stilvolles Schlafzimmer sowie ein inspirierender Arbeitsbereich mit Panoramablick. Die Badezimmer bieten großzügige, begehbare Designerduschen (2x1 m) und zahlreiche individuelle Design- und Beleuchtungselemente setzen stilvolle Akzente. Die Haustechnik, inklusive Licht und Beschattung, lässt sich komfortabel per Tablet oder App steuern. Der uneinsehbare Garten mit altem Baumbestand, Sonnen- und Schattenplätzen, einer Outdoor-Küche und hoher Privatsphäre rundet dieses einmalige Angebot ab. Das gesamte Anwesen strahlt eine besondere Atmosphäre aus und verbindet historische Elemente mit zeitgenössischer Architektur und einem unvergleichlichen, exklusiven Ambiente. Gerade für Beratungs-, oder IT-Unternehmen, Steuerberater, Rechtsanwälte, Eventgastronomie oder Praxen/Kliniken jeglicher Art eine repräsentative und exklusive Visitenkarte. Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24163014 Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Ausstattung und Details

Beschreibung:

- Typ: Designeranwesen (Baujahr 2002, renoviert 2018-2024)
- Wohnfläche: 661 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 1300 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>
- Eine Garage mit 5 Garagenstellplätzen, 7 Außenstellplätze, 1 Indoorstellplatz
- Ein Zuhause zum Anfassen, mit viel Historie, beeindruckender Architektur und einem unvergleichlichen Wohngefühl
- Offener Lebensraum zum Wohnen, Schlafen und Arbeiten
- Viele Details und exklusive Ausstattung mit einer Vielzahl von Designelementen im Bereich Wand/ Boden und Ausstattung
- 2018-2023 mit großem Engagement erweitert und sehr hochwertig und energetisch vervollkommenet und saniert!
- Neue Photovoltaik Anlage mit 10 KW Speicher
- Neue BWT-Entkalkungsanlage 2024
- 2 Holzöfen - im EG 23KW im OG 11KW
- Als wesentlicher Energieträger (Heizen) wird derzeit Holz genutzt, eine Fußbodenheizung im EG, sowie Radiatoren in UG/OG/DG können aber jederzeit über eine Gastherme zugeschaltet werden. Warmwasser wird über die Gastherme bereitgestellt.
- Große Entlüftungsanlage
- Designerküche
- KINO mit KEF Dolby Atoms System
- Beschallungsanlage Bowers & Wilkens
- Edelstahlaufzug vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss - Behindertengerecht.
- Großzügige (2x1 m) begehbare Designerduschen mit viel Platz
- Damen und Herrentoiletten (mit Urinal) im UG, weitere Toilette (behindertengerecht) im EG, sowie in in den Bädern in OG/DG
- Lage: Mitten im Leben, dennoch uneinsehbar und ruhig
- Gartenflächen: Viel Grün mit altem Baumbestand, Sonnen- und Schattenflächen, 2 Terrassen, Grundstücksfläche rund um das Haus herum
- Outdoor-Küche im Garten
- Garagenhalle in Holzständerbauweise / Kombination mit Beton mit sehr breiten, großzügigen Sektionaltoren und Pult-Thermodach mit Platz für 5 PKW, weiterer Stellplatz im Haus, 7 Freiplätze
- Weiteres, als Werkstatt genutztes Gebäude an der Nordgrenze des Grundstückes

- Hochwertige Materialien, wie Spachtelbetonboden und Vinylparkett
- Zentrale Systemsteuerung (Beschattung, Beleuchtung, Alarmanlage etc.) via Tablet/App
- Oberhalb des Dachgeschosses befindet sich eine als Stauraum nutzbare kleine "Bühne" als Spitzboden.
- Das Anwesen ist behindertengerecht ausgestaltet.

Objektnummer: 24163014 Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Alles zum Standort

Die Stadt Mengen liegt zentral im Städtedreieck Stuttgart-Ulm-Bodensee und mitten im Leben Baden-Württembergs. Als mittelständisch geprägter Standort erfreut sich Mengen wachsender Beliebtheit. Die Wirtschaft weiß das schon lange - in den vergangenen Jahrzehnten haben sich hier namhafte Unternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen angesiedelt. Ein beeindruckender, vorzeigbarer schwäbischer Mittelstand mit einigen Marktführern. Dazu passt, dass Mengen auch ein herausragender Bildungsstandort in der Region ist. Von der Grundschule über die Förderschule, die Werkrealschule bis zum Gymnasium sind alle Schularten am Ort vertreten, teilweise mit Ganztages- und Ferienbetreuung. Auch Berufsschulen, Hochschulen, Universitäten etc. sind in wenigen Minuten zu erreichen. Vor Ort finden Sie neben Edeka auch REWE, Aldi, Lidl, Penny, Norma, Müller Drogerie, NKD und professionelle Baumärkte. Alles für den täglichen Bedarf ist auf kurzen Wegen erreichbar. Und wen es einmal weiter weg treibt, der erreicht Ulm, Stuttgart, Tübingen, Ravensburg, Konstanz, Memmingen, Friedrichshafen, etc. in ca. 30-90min. Die 30-minütige Fahrt zum Ufer des Bodensees führt durch eine wunderschöne Urlaubsregion, die die Stadt Mengen mit den Nachbarstädten Bad Saulgau und Sigmaringen verbindet. Die Schwäbische Alb, der Schwarzwald, das Allgäu, die Schweiz oder die Vorarlberger Alpen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Innerhalb von 15 Minuten erreichen Sie über 20 Seen, ein Freizeitbad sowie mehrere Tennis- und Sportanlagen sind in weniger als 10 Minuten erreichbar. Weitere umfangreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Egal ob Golf, Biken, Wasser- & Tauchsport inkl. Wasserski, Selbstverteidigung, Bogenschießen, Kart, Fallschirmspringen, Rundflüge in der Flugschule, Nutzung des Flughafens, Wintersport, Quad- oder Offroad-Fahren, Segelsport oder hochklassiger Fußball - hier sind Sie Willkommen und finden eine Vielzahl von Vereinsangeboten und geselligen Menschen vor! Auch für Grillfans und Freunde des guten Geschmacks ist Mengen und Umgebung ein Eldorado! Es gibt hier Wagyu-Produzenten, ebenso wie Galloway- und Bisonzüchter, zudem zahlreiche lokale Hofläden, die ein reiches Angebot an regionalen Lebensmitteln bereithalten. Darüber hinaus können Sie das ganze Jahr über kulturelle Highlights entdecken: Open Air Kino am See, Opern, Operetten, Musicals, Konzerte, Märkte, Streetfood-Festivals Sportveranstaltungen ... jede Woche kann Mann & Frau bei Bedarf einem Happening nachjagen.



Objektnummer: 24163014 Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 40.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A. Stadt: - Rund 11.000 Einwohner in Kernstadt Mengen - 5 Ortsteile - unter anderem Ennetach Bildung & Kultur: - Grundschule - Hauptschule - Realschule - Gymnasium - Berufsschulen und Hochschulen in den Nachbarorten - Universitäten innerhalb einer Stunde erreichbar Region: - Eldorado für Radfahrer und Naturbegeisterte durch direkte Lage am Donautalradweg - 6 Seen inkl. Badeseen innerhalb von 10min mit dem Rad erreichbar - Zentral gelegen zwischen Schwäbischer Alb, Schwarzwald, Bodensee und Allgäu Freizeit in Mengen: - Freibad - Fitnesscenter - Tennis-, Fußball- und Sportplätze - Thermen in diversen Nachbarorten - Reiten, Angeln, Golfen, Biken - Flugplatz am Ort, Nähe zu diversen regionalen (Friedrichshafen, Memmingen) und internationalen Flughäfen (Stuttgart, Zürich) - Kinderskigebiete - Bikepark ... alles in wenigen Minuten erreichbar Wirtschaft: - zahlreiche Klein- und mittelständige Unternehmen - Weltmarktführer mit Niederlassung in Mengen und umliegenden Orten - Reges Unternehmertum im Landkreis - Kliniken etc. in Sigmaringen, Bad Saulgau, Ravensburg in unmittelbarer Nähe - Uniklinik in Tübingen

Objektnummer: 24163014 Gewerbe - 88512 Mengen / Ennetach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10 Biberach  
E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)