

# MÜHLENAREAL

IN IDYLLISCHER LAGE IM  
HERZEN VON AACH,  
DIREKT AN DER  
AACH.

Im Herzen von Aach im Hegau liegt das kulturhistorische Mühlenareal. Vier Gebäude und ein Kreuzgarten werden denkmalgerecht und zeitgemäß saniert. Ergänzt wird das geschichtsträchtige Ensemble um ein Mehrfamilienhaus und sechs Doppelhaushälften, von welchen zwei Haushälften aktuell – sowie vier ab 2024 – projiziert werden.

Zusammen wird direkt an der Aach ein homogener Ort zum Wohnen und Leben entstehen, eine Perle die einen echten Mehrwert bietet: ein sehr ökologisches Umfeld mit viel Grün, Wasser und geschützten Tierarten. Platz fürs Fahrrad, den Liegestuhl oder auch für den eigenen Salat, alles möglich.

Genießen Sie Ruhe und Naturverbundenheit in Ihrem privaten Garten oder freuen Sie sich auf wertvolle Begegnungen im öffentlichen Kreuzgarten direkt an der Aach. Echte Wohn- und Lebensqualität.

**ZEITGEMÄSSES  
UND NATURNAHES  
WOHNEN IN BESTER  
AUSSICHTSLAGE  
MIT HISTORIE.**



MÜHLENAREAL AACH GMBH

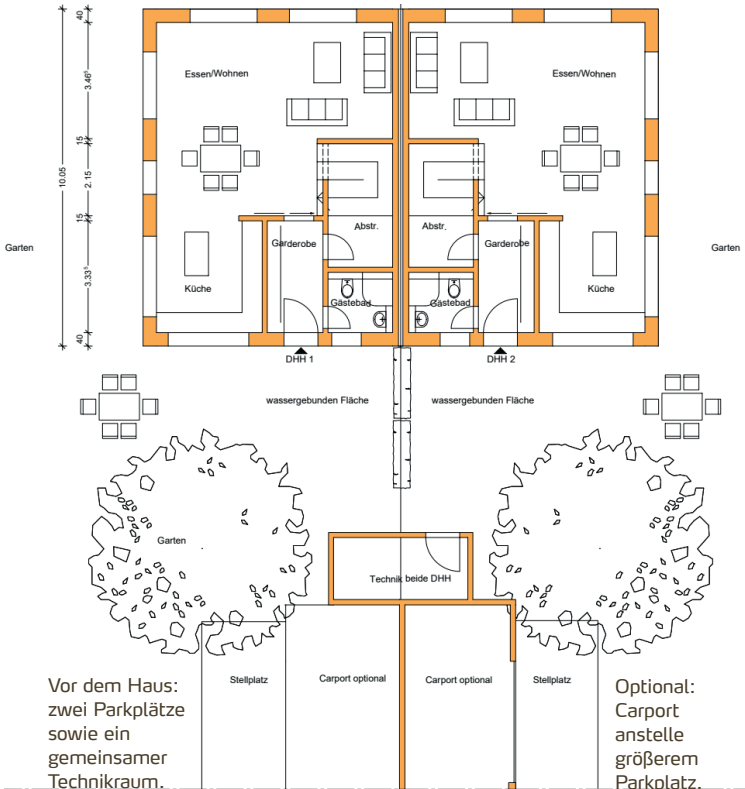
# DOPPELHAUSHÄLFTEN

## WOHNEN IM MÜHLENAREAL



Ansicht von Nord-West

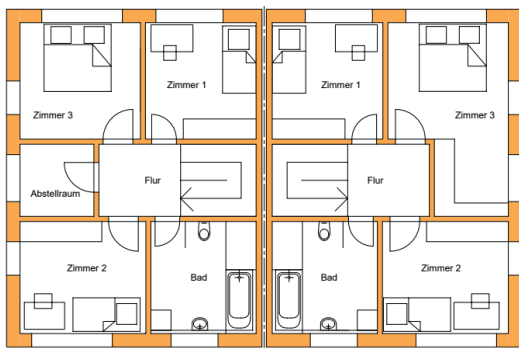
**ERDGESCHOSS** Ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Doppelhaushälfte auf drei Geschossen. Das Erdgeschoß bietet einen großzügigen Wohn-Essbereich mit unverbaubarem Blick über die Stadt und die Aach, eine Küche, Garderobe, Abstellbereich und ein Gästebad.



Das Haus wird als ökologisches, CO<sub>2</sub> sparendes Holzhaus im **KFW Effizienzhaus 40 EE** (erneuerbare Energien) Standard gebaut mit Holz-/Cellulosedämmung, Tondachziegeln, Holz- und Fliesenböden, dreifach verglasten Holzfenstern und Holzverschalung der Fassade. Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, eine Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage ergänzen das zeitgemäße Heizsystem.

Die Grundstücke sind bis zu 380 m<sup>2</sup> groß. Da sich Richtung Ach direkt der grüne Hang mit den alten Nussbäumen anschließt, ist der Freiraum um die Häuser größer als die Grundstückgrößen vermuten lassen. Ihr Vorteil ist, dass Sie den Hang nutzen können aber nicht pflegen müssen, denn das wird die Stadt Ach übernehmen.

**GESTALTUNGSSPIELRAUM** Ein leicht nach unten versetzter Wohnraum mit größerer Raumhöhe oder ein Balkon Richtung Ach sowie Terrassen zur Hegastraße und zur Ach sind möglich. Ebenso besteht die Option zur Unterkellerung des Hauses.



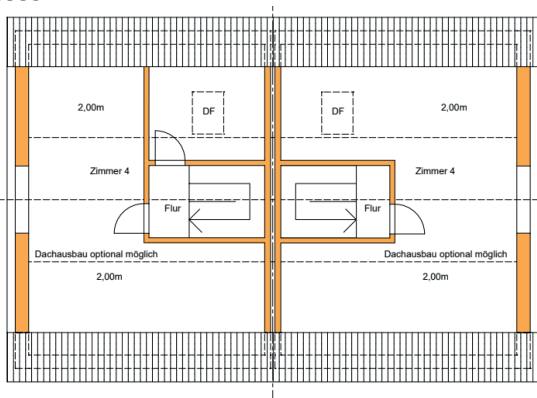
## OBERGESCHOSS

Hier gibt es drei Individualzimmer, ein Bad mit Wanne und Dusche sowie einen Abstellraum.

## DACHGESCHOSS

Ein großer heller Raum mit 37 m<sup>2</sup> der viel Platz bietet.

Realisierbar sind hier auch ein weiteres Bad und zwei zusätzliche Individualzimmer.



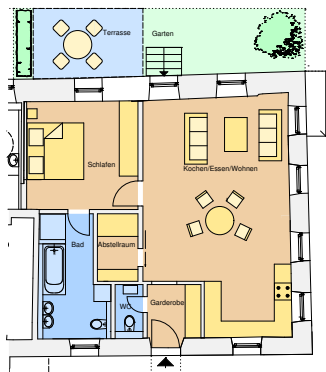
# WOHNEN IM DENKMAL

Die alte Mühle ist mit ihrem Anbau das Herz des historischen Ensembles Mühlenareal mit Wohnhaus, Säge, Ökonomiegebäude und Kreuzgarten. Die Sanierung und Nutzungsänderung durch den Ausbau in Wohnraum ist ein weiterer Beitrag zu echter Nachhaltigkeit, denn das Ökonomiegebäude war bereits zum Abbruch freigegeben.

Gute Dämmqualität und Schallschutz, wohngesunde Baustoffe und die Aussicht in die Natur bieten beste Voraussetzungen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Ja, sogar für ein verwurzelt sein an einem Ort, der schon Generationen vor uns mit seiner Qualität überzeugt hat.

**Bauzeit: 2023-2024 / 6 Wohnungen: 57-159 qm / zzgl. Nutz- und Gartenflächen + Stellplatz / 50% bereits verkauft!**

## Beispielgrundriss Wohnung 1.1



### Gesetzlich garantierte Steuervorteile sind Ihnen gewiss.

Profitieren Sie von einer Denkmalabschreibung von bis zu 90% der Sanierungskosten, sowie 2,5% linear auf die Grundstücks- und Altbaukosten. Ein Tilgungszuschuss (KfW-Programm „Denkmal“) von 15.000 € ist möglich.

**SIE HABEN INTERESSE  
AN UNSEREN IMMOBILIEN?  
FORDERN SIE JETZT IHR GANZ  
PERSÖNLICHES EXPOSÉ AN!**



MÜHLENAREAL AACH GMBH

Ihre Ansprechpartnerin ist  
Frau Irmgard Möhrle-Schmäh.

Mühlenareal Aach GmbH  
Schützenstr. 5 • 88709 Meersburg  
ims@schmaeh-immobilien.de

[www.holzbau-schmaeh.de/muehlenareal](http://www.holzbau-schmaeh.de/muehlenareal)