

78267 Aach, Mühlhauser Straße 1

Kulturdenkmal nach § 2 DSchG.

Im Herzen von Aach, direkt am gleichnamigen Fluss liegt das kulturhistorische Denkmalensemble „Roth-Areal“. Wir nennen es Mühlenareal. Vier denkmalgeschützte Gebäude und ein historischer Kreuzgarten werden von uns, dem mehrfach ausgezeichneten Duo Corinna Wagner und Sebastian Schmäh mit seinem Holzbau-Schmäh-Team und erfahrenen Fachpartnerinnen und Fachpartnern, denkmalgerecht und zeitgemäß saniert.

Ergänzt wird das geschichtsträchtige Areal um ein Mehrfamilien- und sechs Doppel-haushälften. 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. Genießen Sie Ruhe und Naturverbundenheit in Ihrem privaten Garten oder freuen Sie sich auf wertvolle Begegnungen im öffentlichen Bereich.

Die alte Mühle, ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz B.-W., die im Ursprung 1649/1650 (d) erbaut wurde, ist mit ihrem Anbau aus dem 19. Jhd. Teil des Ensembles Mühlenareal mit Wohnhaus, Säge, Ökonomiegebäude und Garten. Nach der Aufgabe des Säge- und Mühlenbetriebs in den 1980er Jahren waren die Wohnungen im 1. OG und EG vermutlich noch länger bewohnt.

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. Platz fürs Fahrrad, den Liegestuhl oder auch für den eigenen Salat. Alles möglich.

Gesetzlich garantierte Steuervorteile sind Ihnen gewiss. Nach § 7i oder § 10f Einkommenssteuergesetz profitieren Sie von einer möglichen Denkmalabschreibung von bis zu 90% der Sanierungskosten sowie 2,5% linear auf den Grundstücks- und Altbauanteil des Kaufpreises. Ein Tilgungszuschuss im Rahmen des KfW-Programms Denkmal von 15.000 EUR ist möglich.

[Ansichten mit Bezeichnung](#) (pdf)

Ansprechpartner

Mühlenareal Aach GmbH
Frau Irmgard Möhrle-Schmäh
Schützenstraße 5
88709 Meersburg

[07532 3799610](tel:075323799610)

ims@schmaeh-immobilien.de

Das Objekt

- Lage
- Objektdaten

Lage

Eingebettet in die Ferienlandschaft Hegau – eine vulkanisch geprägte Landschaft nahe dem Bodensee und dem Schweizer Kanton Schaffhausen im Landkreis Konstanz in Baden-Württemberg – liegt verkehrsgünstig und doch ruhig die Stadt Aach, im Jahr 1100 erstmals urkundlich erwähnt.

Mit 2.400 Einwohnerinnen und Einwohnern und einer Gemarkungsfläche von 1.068 ha gehört Aach zu den kleinen Städten im Süden Deutschlands und liegt auf 474 m ü. NHN.

Überregional bekannt ist Aach durch die größte Quelle Deutschlands, die Aachquelle.

Am Aachtopf kommt Donauwasser wieder zu Tage, das bei Immendingen und Möhringen versickert. So mancher Grundschulausflug führte hierher. Hoch oben von der historischen Altstadt, auf einem steilen Vorsprung des Juragebietes gelegen, schweift der Blick auf die Hegauberge – „des Herrgotts Kegelspiel“ (Ludwig Finckh) bis zur beeindruckenden Alpenkulisse.

Ein hoher Wohn- und Freizeitwert ist garantiert – nah an den Städten Singen, Radolfzell, Stockach, Tuttlingen, Donaueschingen, Konstanz und Schaffhausen und doch auf dem Land.

Neben der verkehrsgünstigen Lage (6 km bis zum Autobahnanschluss Engen) und damit einer guten Anbindung zu den Flughäfen Stuttgart, Friedrichshafen und Zürich sowie dem ICE-Fernverkehrsbahnhof Singen (12 km) überzeugt die gute Infrastruktur vor Ort:

- kirchlicher Kindergarten mit Kleinkind- (U3) und Ganztagsbetreuung,
- Grundschule mit Nachmittagsbetreuung,
- Haupt-, Werkreal-, Realschulen und Gymnasien in Engen (7 km), Singen und Stockach (15 km),
- Discounter, Wochenmarkt,
- Wanderwege, Sportstätten und ein aktives Vereinsleben.

Objektdaten

Grundstücksgröße: k.A.

Wohn-/Nutzfläche: 77 bis 87 qm Nutzfläche zzgl. Garten und Stellplatz

Erbaut: 1649/1650 (d), Anbau aus dem 19. Jhd.

Baulicher Zustand: Ende 2024 komplett saniert (Effizienzhausstandard EH Denkmal EE)

Kaufpreis: ab 440.800 Euro

Renovierungskosten (falls bekannt): k. A.

Derzeitige Nutzung: keine

Mögliche Nutzung: Wohnen



Mühlenareal Aach GmbH

Zeichnung Haus



Mühlenareal Aach GmbH

Luftaufnahme Aach



Mühlenareal Aach GmbH

Aquarellzeichnung des Hauses



Mühlenareal Aach GmbH

Säge-Mühle Aach