

Engen

# Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in zentraler Lage

Objektnummer: 25168007



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 595 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 21 • GRUNDSTÜCK: 623 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25168007 - 78234 Engen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25168007 - 78234 Engen

## Auf einen Blick

|              |            |           |                                                                           |
|--------------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25168007   | Kaufpreis | 1.200.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 595 m² | Haus      | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Dachform     | Satteldach | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 21         |           |                                                                           |
| Baujahr      | 1910       |           |                                                                           |
|              |            | Bauweise  | Massiv                                                                    |

Objektnummer: 25168007 - 78234 Engen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 299.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.04.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1910           |

Objektnummer: 25168007 - 78234 Engen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25168007 - 78234 Engen

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1910 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 623 m<sup>2</sup> großen Grundstück, mitten in einer gewachsenen und zentralen Umgebung. Mit einer Wohnfläche von etwa 595 m<sup>2</sup> bietet das Objekt auf drei Ebenen insgesamt zehn Wohneinheiten und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es zur vollständigen Vermietung oder für eine gemischte Eigennutzung und Fremdvermietung.

### **\*\*Aufteilung und Ausstattung\*\***

Das Haus verfügt über einen klar strukturierten Grundriss. Die zehn Wohneinheiten sind unterschiedlich geschnitten und bieten verschiedene Größen, welche sowohl für Einzelpersonen als auch für Paare interessant sind. Jede Einheit ist funktional aufgeteilt und mit Einbauküchen ausgestattet. Die Ausstattung entspricht einem einfachen Standard, wobei die Wohnungen über Laminat-, Fliesen- oder Teppichböden verfügen. Im Rahmen der Teilsanierung im Jahr 2020 wurden relevante Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen – so beispielsweise die Erneuerung ausgewählter Fenster und die Überarbeitung einzelner Sanitärbereiche.

Für Komfort sorgt die zentrale Heizungsanlage, die eine zuverlässige Wärmeversorgung während der kühleren Monate gewährleistet. Gemeinschaftliche Hauswirtschaftsräume und ausreichend Stauraum im Keller stehen allen Mietparteien zur Verfügung.

### **\*\*Parkmöglichkeiten und Außenbereich\*\***

Pkw-Stellplätze sind auf dem Grundstück in ausreichender Zahl vorhanden. Insgesamt stehen sieben Außenstellplätze sowie zwei geschlossene Garagen zur Verfügung, was die Parksituation für Bewohner und Besucher angenehm gestaltet. Der kleine, pflegeleichte Innenhof kann gemeinschaftlich genutzt und individuell gestaltet werden.

### **\*\*Lage\*\***

Die Lage des Hauses überzeugt durch ihre Zentrumsnähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Einrichtungen, Schulen sowie kulturelle Angebote und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. So sind sämtliche Wege kurz und auch ohne eigenen Pkw bequem zu bewältigen.

### **\*\*Weitere Informationen\*\***

Das Haus befindet sich in einem altersentsprechenden, gepflegten Allgemeinzustand und wurde regelmäßig instandgehalten. Die Teilmodernisierung im Jahr 2020 bietet eine gute Grundlage, um das Objekt nach den eigenen Vorstellungen weiter zu gestalten. Aufgrund der Raumaufteilung sowie der bereits errichteten Einheiten ist das Mehrfamilienhaus insbesondere für Investoren geeignet, die Wert auf eine zentrale Lage und den Ausbau eigener Gestaltungsideen legen.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen zu den einzelnen Wohneinheiten, Mietverhältnissen sowie zu eventuell vorhandenem Entwicklungspotenzial zur Verfügung. Bei Interesse an einem persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung und beraten Sie gerne individuell vor Ort.

Objektnummer: 25168007 - 78234 Engen

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus
- Zentrale Lage
- Zehn Wohneinheiten
- Sieben Parkplätze
- Zwei Garage
- 2020 Teilsaniert



Objektnummer: 25168007 - 78234 Engen

## Alles zum Standort

Engen in Baden-Württemberg überzeugt als schuldenfreie und finanziell stabile Stadt mit einer dynamisch wachsenden und vielfältigen Bevölkerung. Die ausgewogene Altersstruktur sowie ein Anteil von 17 % ausländischen Bewohnern schaffen eine lebendige und multikulturelle Gemeinschaft, die das urbane Leben bereichert. Die exzellente Anbindung an regionale Verkehrsnetze sowie die Nähe zu wirtschaftsstarken Zentren wie Singen und Tuttlingen unterstreichen die Attraktivität des Standortes. Eine solide Infrastruktur, insbesondere im Bildungs- und Gesundheitsbereich, gepaart mit einer familienfreundlichen Umgebung, sorgt für eine hohe Lebensqualität. Die nachhaltige Stadtentwicklung und kontinuierliche Bevölkerungszunahme sprechen für ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial im Immobilienmarkt und machen Engen zu einem stabilen und vielversprechenden Investmentstandort im süddeutschen Raum.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an hochwertigen Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Im Bereich der Infrastruktur sind diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount, Reformhaus und NORMA in nur wenigen Gehminuten erreichbar, was eine komfortable Versorgung garantiert. Die Gesundheitsversorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe hervorragend gewährleistet – so sind beispielsweise das Ärztehaus und die City-Apotheke innerhalb von drei Gehminuten erreichbar. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sport- und Erholungsangebote zur Verfügung, darunter mehrere Sportstätten und der nahegelegene Stadtpark, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Engen, der in etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere nahegelegene Bushaltestellen optimal gewährleistet, was eine exzellente Erreichbarkeit sicherstellt.

Für Investoren bietet Engen somit eine Kombination aus stabiler wirtschaftlicher Basis, wachsender Nachfrage nach Wohnraum und einer hochwertigen Infrastruktur, die eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien begünstigt. Die attraktive Lage mit vielfältigen Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie die hervorragende Verkehrsanbindung machen diese Stadt zu einem erstklassigen Standort für zukunftsorientierte Kapitalanlagen.

Objektnummer: 25168007 - 78234 Engen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.4.2028.

Endenergiebedarf beträgt 299.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25168007 - 78234 Engen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Römke

---

Freiheitstraße 51, 78224 Singen

Tel.: +49 7731 - 96 904 10

E-Mail: [singen@von-poll.com](mailto:singen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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