

Engen

# Apartment building with development potential in a central location

*Property ID: 25168007*



**PURCHASE PRICE: 1.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 595 m<sup>2</sup> • ROOMS: 21 • LAND AREA: 623 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25168007 - 78234 Engen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25168007 - 78234 Engen

## At a glance

Property ID	25168007	Purchase Price	1.200.000 EUR
Living Space	ca. 595 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	21		
Year of construction	1910	Construction method	Solid

Property ID: 25168007 - 78234 Engen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	299.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.04.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 25168007 - 78234 Engen

## The property



Property ID: 25168007 - 78234 Engen

## A first impression

This multi-family building, constructed in 1910, sits on a plot of approximately 623 m<sup>2</sup> in a well-established and central neighborhood. With a living area of around 595 m<sup>2</sup>, the property offers a total of ten apartments spread across three levels, providing diverse usage options, whether for full rental or a combination of owner-occupancy and rental.

**\*\*Layout and Features\*\*** The building boasts a clearly structured floor plan. The ten apartments vary in layout and size, making them suitable for both individuals and couples. Each unit is functionally designed and equipped with a fitted kitchen. The fixtures and fittings are of a basic standard, with laminate, tile, or carpeted flooring throughout. Partial renovations in 2020 included significant modernization measures, such as the replacement of selected windows and the refurbishment of some bathrooms. A central heating system ensures comfort and a reliable heat supply during the cooler months. Shared utility rooms and ample storage space in the basement are available to all tenants. **\*\*Parking and Outdoor Area\*\*** Ample parking is available on the property. A total of seven outdoor parking spaces and two enclosed garages are provided, making parking convenient for residents and visitors. The small, low-maintenance courtyard can be used communally and individually designed. **\*\*Location\*\*** The house boasts a prime location near the town center. Shopping facilities for daily needs, medical facilities, schools, cultural offerings, and public transportation are all within easy reach. Everything is quick and convenient, even without a car. **\*\*Further Information\*\*** The house is in good, well-maintained condition for its age and has been regularly serviced. Partial modernization in 2020 provides a solid foundation for further customizing the property. Due to the layout and existing units, this multi-family building is particularly suitable for investors who value a central location and the opportunity to implement their own design ideas. We would be happy to provide you with further information on the individual units, tenancy agreements, and any potential development opportunities upon request. If you are interested in a personal viewing appointment, we are available at any time and will be happy to advise you individually on site.

Property ID: 25168007 - 78234 Engen

## Details of amenities

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

Property ID: 25168007 - 78234 Engen

## All about the location

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.



Property ID: 25168007 - 78234 Engen

## Other information

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.

Property ID: 25168007 - 78234 Engen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peter Römke

---

Freiheitstraße 51, 78224 Singen

Tel.: +49 7731 - 96 904 10

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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