

Engen

## Immeuble d'appartements avec potentiel de développement dans un emplacement central

**CODE DU BIEN: 25168007**



**PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 595 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 21 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 623 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25168007 - 78234 Engen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25168007 - 78234 Engen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25168007	Prix d'achat	1.200.000 EUR
Surface habitable	ca. 595 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	21	Technique de construction	massif
Année de construction	1910		

CODE DU BIEN: 25168007 - 78234 Engen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	299.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.04.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1910

CODE DU BIEN: 25168007 - 78234 Engen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25168007 - 78234 Engen

## Une première impression

Cet immeuble d'habitation, construit en 1910, est situé sur un terrain d'environ 623 m<sup>2</sup> dans un quartier résidentiel central et bien établi. D'une surface habitable d'environ 595 m<sup>2</sup>, il comprend dix appartements répartis sur trois niveaux, offrant diverses possibilités d'utilisation, que ce soit pour une location complète ou une formule mixte (accession à la propriété et location). **Agencement et caractéristiques** L'immeuble bénéficie d'un plan d'étage bien structuré. Les dix appartements, de tailles et d'agencements différents, conviennent aussi bien aux personnes seules qu'aux couples. Chaque logement est fonctionnel et équipé d'une cuisine aménagée. Les finitions sont de qualité standard, avec des sols en stratifié, carrelage ou moquette. Des rénovations partielles réalisées en 2020 ont permis une modernisation significative, notamment le remplacement de certaines fenêtres et la rénovation de certaines salles de bains. Un système de chauffage central assure confort et chauffage fiable pendant les mois les plus froids. Des locaux techniques communs et un grand espace de rangement au sous-sol sont à la disposition de tous les locataires. **Parking et espaces extérieurs** Un grand parking est disponible sur la propriété. Un total de sept places de parking extérieures et deux garages fermés sont mis à disposition, facilitant le stationnement pour les résidents et les visiteurs. La petite cour intérieure, facile d'entretien, peut être utilisée en commun ou aménagée individuellement. **Emplacement** La maison bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité du centre-ville. Commerces de proximité, services médicaux, écoles, activités culturelles et transports en commun sont facilement accessibles. Tout est rapide et pratique, même sans voiture. **Informations complémentaires** La maison est en bon état pour son âge et a fait l'objet d'un entretien régulier. Une modernisation partielle en 2020 offre une base solide pour une personnalisation ultérieure. De par sa configuration et les appartements existants, cet immeuble est particulièrement adapté aux investisseurs qui privilégiennent un emplacement central et la possibilité de concrétiser leurs propres idées d'aménagement. Nous serons heureux de vous fournir, sur demande, des informations complémentaires sur les appartements, les contrats de location et les éventuelles opportunités de développement. Si vous souhaitez organiser une visite, nous sommes disponibles à tout moment et serons ravis de vous conseiller individuellement sur place.

CODE DU BIEN: 25168007 - 78234 Engen

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25168007 - 78234 Engen

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25168007 - 78234 Engen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25168007 - 78234 Engen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Peter Römke

---

Freiheitstraße 51, 78224 Singen  
Tel.: +49 7731 - 96 904 10  
E-Mail: [singen@von-poll.com](mailto:singen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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