Tengen

Einfamilienhaus mit Wintergarten, Kamin und Naturblick am Luftkurort

??????? ????????: 25168010

???? ??????: 650.000 EUR • ?????????: ca. 231 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 895 m²

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

?? ??? ?????

??????? ????????	25168010
?????????	ca. 231 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	3
????????	3
???? ??????????	1981

???? ??????	650.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 127 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.11.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	211.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1981

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

?? ???????

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

?? ???????

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

?? ???????

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

?? ???????

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

?? ???????

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

?? ???????

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

?? ???????

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

?? ???????

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

?? ???????

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

?? ???????

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

??? ????? ????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde 1981 auf einem ca. 895 m² großen Grundstück in einer ruhigen Randlage direkt am Landschaftsschutzgebiet errichtet. Seit 2013 zählt die Gemeinde zum anerkannten Luftkurort, was die Wohnqualität zusätzlich hebt. Die Immobilie bietet auf ca. 231 m² Wohnfläche großzügiges Wohnen mit klarer Aufteilung und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Familien als auch für all jene, die Wert auf ausreichend Raum und naturnahe Umgebung legen.

Das Haus umfasst insgesamt acht Zimmer, darunter drei komfortable Schlafzimmer, die individuelle Rückzugsorte ermöglichen. Drei moderne Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag und bieten optimale Voraussetzungen für Familien oder Besucher.

Herzstück des Hauses ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Kamin, der an kühlen Tagen eine angenehme Atmosphäre schafft. Der großzügige Wintergarten schließt sich an und fungiert als weiteres Zimmer, das durch die großen Fenster einen unverbaubaren Blick in die umliegende Natur bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die angrenzende Terrasse, die ebenso wie der Balkon im Obergeschoss vielfältige Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien schafft.

Die zentrale Öl-Heizung sorgt für wohlige Temperaturen in allen Wohnbereichen und garantiert eine zuverlässige und effiziente Beheizung des gesamten Hauses. Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard und überzeugt durch ihre Funktionalität sowie eine gepflegte Substanz.

Das Grundstück ist liebevoll gestaltet und bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Die vorhandene Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze ermöglichen ein komfortables Abstellen Ihrer Fahrzeuge und runden das Angebot ab. Die ruhige Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes spricht Naturliebhaber an, die auch bei täglichen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten die unmittelbare Nähe zur Natur schätzen.

Das Haus ist vollständig fertiggestellt und wurde über die Jahre kontinuierlich gepflegt. Die Grundrissgestaltung erstreckt sich über zwei Wohnebenen und bietet neben den Schlafzimmern und Wohnräumen auch praktische Nebennutzflächen, die vielseitig nutzbar sind.

Zur weiteren Ausstattung gehören großzügige Fensterflächen, die für eine helle und

freundliche Wohnatmosphäre sorgen, sowie moderne Sanitärausstattungen in den Badezimmern. Besonderes Highlight ist der uneingeschränkte Ausblick ins Grüne, der zu jeder Jahreszeit zum Verweilen einlädt.

Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, bevorzugter Lage am Landschaftsschutzgebiet und gepflegtem Gesamtzustand macht diese Immobilie zu einer überaus interessanten Option für Familien oder Paare, die ein neues Zuhause in einer landschaftlich reizvollen Umgebung suchen.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein – überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieses Hauses und erleben Sie die besondere Wohnqualität in dieser naturnahen Umgebung.

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

????????????? ??? ???????

- Garage
- zwei Stellplätze
- Wintergarten
- Kamin
- Balkon
- Terrasse
- unverbaubarer Blick in die Natur
- Direkt am Landschaftsschutzgebiet
- Seit 2013 Luftkurort
- Gäste WC

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

??? ??? ??? ?????????

Tengen in Baden-Württemberg besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und suburbanem Komfort. Die kleine Gemeinde mit rund 4.500 Einwohnern bietet eine sichere und familienfreundliche Umgebung, die durch niedrige Kriminalitätsraten und eine stabile Infrastruktur geprägt ist. Die Nähe zur Schweizer Grenze eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Berufspendler, während die überschaubare Größe der Stadt ein Gefühl von Geborgenheit und Gemeinschaft vermittelt. Die solide wirtschaftliche Basis und der stabile Immobilienmarkt unterstreichen die Attraktivität Tengens als Wohnort für Familien, die Wert auf Lebensqualität und langfristige Sicherheit legen.

Die familienfreundliche Atmosphäre in Tengen spiegelt sich besonders in der hervorragenden Infrastruktur wider. Hier finden Familien ein Umfeld vor, das Sicherheit und Geborgenheit bietet, eingebettet in eine naturnahe Umgebung mit viel Raum für gemeinsames Wachstum und Freizeitgestaltung. Die ruhige Lage ermöglicht es, den Alltag entspannt zu gestalten und gleichzeitig von einer lebendigen Dorfgemeinschaft zu profitieren, die das Miteinander fördert und Kinder willkommen heißt.

Für Familien besonders wichtig sind die vielfältigen Bildungsmöglichkeiten, die in unmittelbarer Nähe liegen: Kindergärten und Grundschulen sind in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was den täglichen Weg für die Kleinen sicher und unkompliziert macht. Ergänzt wird das Angebot durch weiterführende Schulen in der näheren Umgebung, die eine umfassende schulische Betreuung gewährleisten. Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau ist durch nahegelegene Arztpraxen, Apotheken und Zahnarztpraxen garantiert, die in rund zwölf bis dreizehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für aktive Familien bietet Tengen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Spielplätze, Sportanlagen und Parks laden zu Bewegung und Erholung im Freien ein, während gemütliche Cafés und traditionelle Gasthäuser in wenigen Gehminuten zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung gegeben, etwa die Haltestelle „Tengen Dorf/Ludwig-Gerer-Straße“ in nur sechs Minuten zu Fuß, was eine flexible Mobilität auch ohne eigenes Auto ermöglicht.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Lage, hervorragender Infrastruktur und einem lebendigen Gemeinschaftsgefühl macht Tengen zu einem idealen Wohnort für Familien, die ihren Kindern eine behütete und zugleich vielseitige Lebenswelt bieten möchten. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie

wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine stabile und liebevolle Gemeinschaft.
Wie gefällt Ihnen diese Beschreibung?

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 211.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25168010 - 78250 Tengen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Peter Römke

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com