

Engen

# Fejlesztési potenciállal rendelkező társasház központi helyen

VP azonosító: 25168007



VÉTELÁR: 1.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 595 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 21 • FÖLDTERÜLET: 623 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25168007 - 78234 Engen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25168007 - 78234 Engen

## Áttekintés

VP azonosító	25168007	Vételár	1.200.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 595 m²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	21		
Építés éve	1910	Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25168007 - 78234 Engen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.04.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	299.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1910

VP azonosító: 25168007 - 78234 Engen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25168007 - 78234 Engen

## Az első benyomás

Ez az 1910-ben épült többlakásos épület egy körülbelül 623 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, egy jól bevált és központi környéken. A körülbelül 595 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel rendelkező ingatlan összesen tíz apartmant kínál három szinten, változatos felhasználási lehetőségeket kínálva, akár teljes bérbeadásra, akár saját tulajdonú lakás és bérlemény kombinációjára.

**\*\*Elrendezés és jellemzők\*\*** Az épület világos alaprajzzal büszkélkedhet. A tíz apartman elrendezése és mérete eltérő, így mind egyéni, mind párok számára alkalmasak. Minden egység funkcionálisan berendezett és beépített konyhával rendelkezik. A berendezési tárgyak és berendezések alapszintűek, laminált, járólapos vagy szőnyegpadlós padlóval. A 2020-as részleges felújítások jelentős modernizációs intézkedéseket is magukban foglaltak, mint például egyes ablakok cseréje és néhány fürdőszoba felújítása. A központi fűtési rendszer biztosítja a kényelmet és a megbízható hőellátást a hűvösebb hónapokban. Közös háztartási helyiségek és bőséges tárolóhelyiség áll rendelkezésre az alagsorban minden bérlo számára. **\*\*Parkolás és kültéri terület\*\*** Bőséges parkolási lehetőség áll rendelkezésre az ingatlanon. Összesen hét kültéri parkolóhely és két zárt garázs áll rendelkezésre, így a parkolás kényelmes a lakók és a látogatók számára. A kis, alacsony karbantartási igényű udvar közösen használható és egyedileg is kialakítható. **\*\*Elhelyezkedés\*\*** A ház kiváló helyen található, a városközpont közelében. A mindennapi szükségletek kielégítésére szolgáló bevásárlási lehetőségek, orvosi rendelők, iskolák, kulturális kínálat és a tömegközlekedés mind könnyen elérhető. Minden gyors és kényelmes, akár autó nélkül is. **\*\*További információk\*\*** A ház korához képest jó, karbantartott állapotban van, és rendszeresen szervizelve volt. A 2020-ban történt részleges korszerűsítés szilárd alapot biztosít az ingatlan további testreszabásához. Az elrendezésnek és a meglévő egységeknek köszönhetően ez a többlakásos épület különösen alkalmas azoknak a befektetőknek, akik értékelik a központi elhelyezkedést és a saját tervezési elképzeléseik megvalósításának lehetőségét. Kérésre szívesen adunk további információkat az egyes egységekről, bérleti szerződésekről és a lehetséges fejlesztési lehetőségekről. Ha személyes megtekintés iránt érdeklődik, bármikor elérhetőek vagyunk, és szívesen adunk Önnek személyre szabott tanácsot a helyszínen.

VP azonosító: 25168007 - 78234 Engen

## Részletes felszereltség

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



**VP azonosító: 25168007 - 78234 Engen**

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 25168007 - 78234 Engen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25168007 - 78234 Engen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Peter Römke

---

Freiheitstraße 51, 78224 Singen

Tel.: +49 7731 - 96 904 10

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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