

Engen

## Edificio residenziale con potenziale di sviluppo in posizione centrale

*Codice oggetto: 25168007*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 595 m<sup>2</sup> • VANI: 21 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 623 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25168007 - 78234 Engen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25168007 - 78234 Engen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25168007	Prezzo d'acquisto	1.200.000 EUR
Superficie netta	ca. 595 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	21		
Anno di costruzione	1910	Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 25168007 - 78234 Engen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	299.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.04.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910

Codice oggetto: 25168007 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 25168007 - 78234 Engen

## Una prima impressione

Questo edificio plurifamiliare, costruito nel 1910, sorge su un terreno di circa 623 m<sup>2</sup> in un quartiere centrale e ben consolidato. Con una superficie abitabile di circa 595 m<sup>2</sup>, la proprietà offre un totale di dieci appartamenti distribuiti su tre livelli, offrendo diverse opzioni di utilizzo, sia per l'affitto completo che per una combinazione di proprietà e affitto. **\*\*Disposizione e caratteristiche\*\*** L'edificio vanta una planimetria chiaramente strutturata. I dieci appartamenti variano per disposizione e dimensioni, rendendoli adatti sia a singoli che a coppie. Ogni unità è progettata in modo funzionale e dotata di cucina attrezzata. Gli infissi e gli accessori sono di standard base, con pavimenti in laminato, piastre o moquette in tutti gli ambienti. Le ristrutturazioni parziali del 2020 hanno incluso importanti interventi di modernizzazione, come la sostituzione di alcune finestre e la ristrutturazione di alcuni bagni. Un impianto di riscaldamento centralizzato garantisce comfort e un apporto di calore affidabile durante i mesi più freddi. Locali di servizio in comune e ampi spazi di stoccaggio nel seminterrato sono a disposizione di tutti gli inquilini. **\*\*Parcheggio e area esterna\*\*** Un ampio parcheggio è disponibile nella proprietà. Sono disponibili sette posti auto esterni e due garage chiusi, rendendo il parcheggio comodo per residenti e visitatori. Il piccolo cortile, a bassa manutenzione, può essere utilizzato in comune e progettato individualmente. **\*\*Posizione\*\*** La casa vanta una posizione privilegiata vicino al centro città. Negozi per le necessità quotidiane, strutture mediche, scuole, offerte culturali e trasporti pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. Tutto è veloce e comodo, anche senza auto. **\*\*Ulteriori informazioni\*\*** La casa è in buone condizioni di manutenzione per la sua età ed è stata regolarmente sottoposta a manutenzione. Un ammodernamento parziale nel 2020 fornisce una solida base per un'ulteriore personalizzazione dell'immobile. Grazie alla disposizione e alle unità esistenti, questo edificio plurifamiliare è particolarmente adatto per investitori che apprezzano una posizione centrale e la possibilità di realizzare le proprie idee progettuali. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni sulle singole unità, sui contratti di locazione e su eventuali potenziali opportunità di sviluppo su richiesta. Se siete interessati a un appuntamento di visita personale, siamo disponibili in qualsiasi momento e saremo lieti di consigliarvi individualmente in loco.

Codice oggetto: 25168007 - 78234 Engen

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25168007 - 78234 Engen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25168007 - 78234 Engen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25168007 - 78234 Engen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Peter Römke

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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