

Engen

# Exklusives Generationshaus in Toplage mit großem Grundstück

*Codice oggetto: 26168013*



**PREZZO D'ACQUISTO: 775.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 274 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 928 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen**

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

**Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>26168013</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>775.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 274 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>10</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>7</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune</b>
<b>Bagni</b>	<b>3</b>		
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1977</b>		

**Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen**

## **Dati energetici**

<b>Riscaldamento</b>	<b>Olio</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>25.02.2036</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>239.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Combustibile liquido</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>G</b>
		<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1994</b>

Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen

## La proprietà



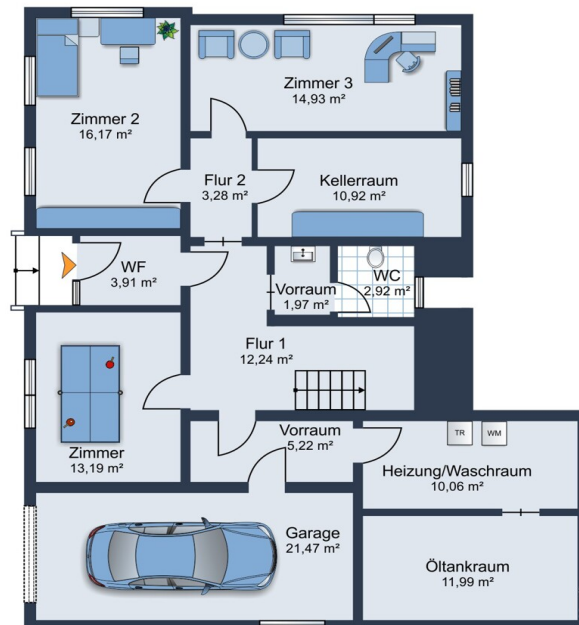
Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen

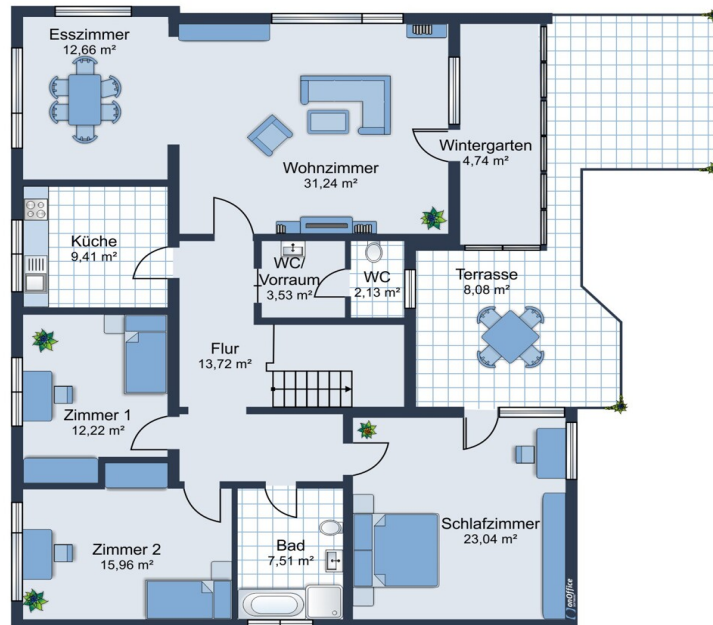
## La proprietà

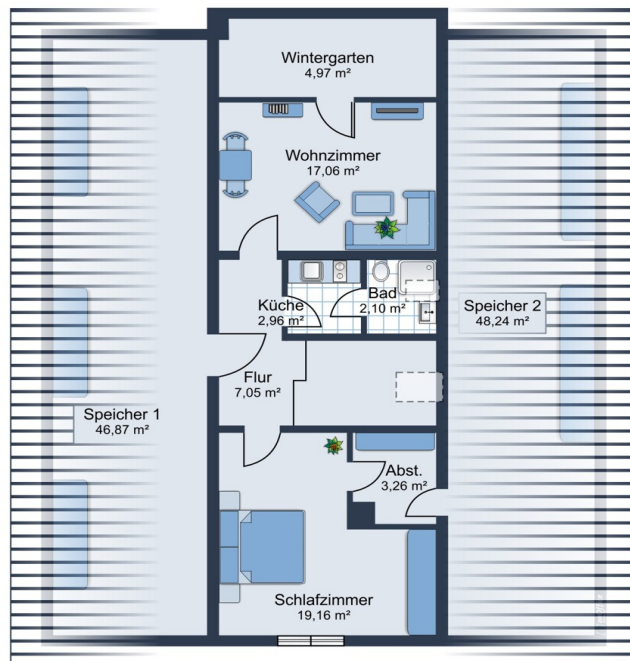


Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Generationenhaus bietet auf ca. 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielseitigen Raum für individuelle Lebensentwürfe. Das frei stehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1977 errichtet und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit ca. 928 m<sup>2</sup> Fläche. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig, was für Käufer mit Anspruch an Gestaltung und Modernisierung spannende Möglichkeiten eröffnet.

Die durchdachte Aufteilung auf drei Etagen schafft flexible Nutzungsmöglichkeiten: Im Erdgeschoss verteilen sich drei Zimmer, die sich beispielsweise als Wohn- und Essbereich, Arbeitszimmer oder weitere individuelle Räume eignen könnten. Das Obergeschoss beeindruckt mit weiteren fünf Zimmern, die für den Ausbau großzügiger Schlafräume, Gästezimmer oder Hobbyräume genutzt werden können. Im Dachgeschoss stehen zusätzlich zwei Zimmer zur Verfügung, womit sich das Haus besonders für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten empfiehlt.

Highlight des Grundstücks sind die zwei Sonnenterrassen, die einen ansprechenden Platz zum Verweilen am Fischteich bieten. Sie ermöglichen entspannte Stunden im Freien und eröffnen schöne Perspektiven in den weitläufigen, gepflegten Garten. Eine Zisterne ist bereits vorhanden und unterstützt nachhaltige Gartennutzung und Bewässerung. Mit dem großflächigen Garten eröffnet sich viel Raum für individuelle Gestaltungswünsche, sei es für Gärtner, Spielbereiche oder Erholung unter freiem Himmel.

Für Ihren Fuhrpark stehen zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze bereit und sorgen für komfortables und sicheres Abstellen mehrerer Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück. Dies unterstreicht den besonderen Wohnkomfort und die Alltagstauglichkeit des Hauses.

Die Immobilie wird durch eine Zentralheizung mit Ölversorgung beheizt. Dies bildet eine solide Basis für ein angenehmes Wohnklima, wobei im Rahmen einer Sanierung Modernisierungen und Anpassungen an aktuelle technische Standards realisiert werden können.

Die Lage zeichnet sich durch eine hochwertige Nachbarschaft und eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Der Standort überzeugt durch schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch Freizeitaktivitäten und Naherholung sind in der Umgebung auf kurzem Weg erreichbar, wodurch das Leben an diesem Ort vielfältige Perspektiven bietet.

**Das Haus ist ideal für Interessenten, die Wert auf eine großzügige Raumaufteilung, ein großes Grundstück und Anpassungsfähigkeit an eigene Vorstellungen legen. Die vorhandenen Gegebenheiten bieten Raum für kreative Modernisierung und individuelle Wohnkonzepte. Die Verbindung aus Flexibilität, viel Platz und attraktiven Außenbereichen macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für Familien, generationenübergreifendes Wohnen oder Menschen mit Anspruch an großzügiges Wohnen im individuellen Stil.**

**Lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses Hauses für Ihre Wohnwünsche.**

**Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen**

## **Tutto sulla posizione**

Engen besticht durch seine harmonische Verbindung aus ländlicher Idylle und einer stabilen, zukunftsorientierten Wirtschaftsstruktur. Die wachsende Bevölkerung und die solide mittelständische Industrie schaffen eine verlässliche Basis für moderate Wertsteigerungen auf dem Immobilienmarkt. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung an die nahegelegenen Zentren Singen und Konstanz sowie die Nähe zu Autobahnen und Bahnhöfen ist Engen besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine ruhige Wohnlage mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit legen. Die moderaten Immobilienpreise ermöglichen ein bezahlbares, familienfreundliches Wohnen in einer Umgebung, die Lebensqualität und Sicherheit in den Mittelpunkt stellt.

In Engen finden Familien ein besonders lebenswertes Umfeld mit einer Vielzahl an Einrichtungen, die den Alltag bereichern und Sicherheit bieten. Die Nähe zu mehreren Kindergärten, wie dem Waldorf Kindergarten und dem Kindergarten St. Wolfgang, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, schafft eine vertrauensvolle Basis für die frühkindliche Bildung. Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter das Gymnasium Engen, sind ebenfalls bequem in etwa 13 bis 16 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Schulweg für Kinder sicher und stressfrei gestaltet.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen in Engen an erster Stelle: Das Gesundheitszentrum Engen liegt nur zwei Minuten zu Fuß entfernt und bietet eine umfassende medizinische Versorgung. Ergänzt wird dies durch Fachärzte, Zahnärzte und mehrere Apotheken, die alle innerhalb von maximal acht Gehminuten erreichbar sind. Für Familien mit Kindern ist dies ein beruhigender Aspekt, der Komfort und Sicherheit im Alltag garantiert.

Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: Zahlreiche Spielplätze, wie der Spielplatz Hugenberg, sowie weitläufige Parks und Sportmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Cafés und familienfreundliche Restaurants in der Nähe bieten Raum für gesellige Stunden und stärken das Gemeinschaftsgefühl.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem Bahnhof Engen in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar, ermöglicht es Familien, flexibel und umweltbewusst ihre Ziele zu erreichen. Ebenso sind mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, die den Zugang zu weiteren Freizeit- und Bildungseinrichtungen erleichtern.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, umfassender Infrastruktur und einem starken Gemeinschaftsgefühl macht Engen zu einem idealen Ort für Familien, die

**Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen beruflichem Alltag und familiärem Wohlbefinden legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen lebendigen Lebensmittelpunkt, der Generationen verbindet und Zukunftsperspektiven schafft.**

**Codice oggetto: 26168013 - 78234 Engen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26168013 - 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)**