

Engen

# Exklusives Dachgeschoss mit viel Licht & Raum

*Codice oggetto: 26168011*



**PREZZO D'ACQUISTO: 470.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**Codice oggetto: 26168011 - 78234 Engen**

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

**Codice oggetto: 26168011 - 78234 Engen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26168011
Superficie netta	ca. 129 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	470.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26168011 - 78234 Engen**

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>29.11.2032</b>	Consumo finale di energia	<b>145.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2003</b>

Codice oggetto: 26168011 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168011 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168011 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168011 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168011 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168011 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168011 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168011 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168011 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168011 - 78234 Engen

## La proprietà



Codice oggetto: 26168011 - 78234 Engen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26168011 - 78234 Engen**

## Una prima impressione

In einer ruhigen Wohnlage präsentiert sich diese modernisierte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1973 mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde im Jahr 2020 umfassend modernisiert und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer.

Die Wohnung empfängt Sie mit einer einladenden Atmosphäre, die durch großzügige Fensterflächen und eine durchdachte Beleuchtung mit zahlreichen Deckenspots unterstrichen wird. Der zentrale Mittelpunkt der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich, der mit einem modernen, hochwertigen Vinylboden ausgestattet ist. Die offene Küche ist mit einer grifflosen Küchenzeile und einer großzügigen Kochinsel versehen, was nicht nur funktional, sondern auch optisch ansprechend wirkt. Ein gemütlicher Essplatz schließt sich direkt an die Kochinsel an und bietet reichlich Platz für gesellige Stunden.

Das Wohnzimmer bietet viel Tageslicht durch große Fensterflächen und ist geschickt in die Dachlandschaft integriert, wodurch eine behagliche Wohnatmosphäre entsteht. Direkt vom Wohnbereich aus gelangt man auf eine überdachte Loggia mit großformatigen Fliesen und teiltransparenten Seitenwänden, die einen geschützten Rückzugsort im Freien ermöglicht und zugleich einen ansprechenden Blick in das Wohnumfeld eröffnet.

Die Wohnung verfügt über zwei moderne Badezimmer. Das Hauptbad ist ausgestattet mit großformatigen Fliesen, einer Eckbadewanne, zwei Waschtischen, einem Spiegelschrank und einem Fenster mit Blick ins Freie. Das zweite Tageslichtbad bietet eine bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, ein wandhängendes WC sowie eine stilvolle Gestaltung mit modernen Fliesen und Dachflächenfenster.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Homeoffice-Bedarf. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Fensterflächen und der direkte Zugang vom Schlafzimmer zu einer weiteren kleinen Terrasse, was den Wohnkomfort zusätzlich steigert.

Die Ausstattung der Wohnung wird durch eine zentrale Öl-Heizung abgerundet, die für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem modernisierten Zustand.

Durch die gelungene Verbindung aus großem Platzangebot, zeitgemäßer Ausstattung und gelungener Raumaufteilung eignet sich diese Dachgeschosswohnung ideal für alle, die Wert

**auf gehobenen Wohnkomfort in einer angenehmen Umgebung legen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.**

**Codice oggetto: 26168011 - 78234 Engen**

## **Tutto sulla posizione**

Engen besticht als eine stabile und wachstumsorientierte Kleinstadt, die mit ihrer ausgewogenen Altersstruktur und stetig steigenden Bevölkerungszahl eine besonders lebendige und zukunftsichere Lebensqualität bietet. Die schuldenfreie Haushaltsführung seit über drei Jahrzehnten zeugt von einer soliden wirtschaftlichen Basis, die durch die Nähe zu wirtschaftsstarken Regionen wie Konstanz und Singen zusätzlich gestärkt wird. Diese Kombination aus sicherer Infrastruktur, attraktiven Entwicklungsperspektiven und einer familienfreundlichen Umgebung macht Engen zu einem idealen Ort für Familien, die Wert auf ein harmonisches und sicheres Umfeld legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet ein vielfältiges Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. So befinden sich renommierte Schulen wie der Anne-Frank-Schulverbund mit Werkreal- und Realschule sowie das Gymnasium Engen nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt. Für die jüngsten Familienmitglieder stehen mehrere Kindergärten und Kinderkrippen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, was den Alltag mit Kindern besonders angenehm gestaltet. Die Nähe zu verschiedenen Apotheken, Ärzten und dem Gesundheitszentrum Engen garantiert zudem eine umfassende medizinische Versorgung in nur sieben bis elf Minuten zu Fuß.

Freizeit und Erholung finden Familien in den zahlreichen Parks und Spielplätzen, die in wenigen Minuten erreichbar sind, darunter der idyllische Stadtpark und das Erlebnisbad Hui, das nur etwa 19 Minuten zu Fuß entfernt liegt. Sportliche Aktivitäten werden durch nahegelegene Sportanlagen ergänzt, die bereits nach zwei bis vier Minuten zu erreichen sind. Für das tägliche Leben bietet Engen eine angenehme Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten und Fachgeschäften, die alle bequem in sieben bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Haydnweg und Vögtleshalde in nur zwei Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Engen in neun Minuten, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Für Familien, die ein sicheres, gut angebundenes und lebenswertes Umfeld suchen, vereint Engen alle Voraussetzungen für ein glückliches und sorgenfreies Zuhause – ein Ort, an dem Kinder bestens aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können.

**Codice oggetto: 26168011 - 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: 26168011 - 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)**