Tengen

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Gartenfreude und Potenzial

Objektnummer: 26168012



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 638 m²

Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Auf einen Blick

Objektnummer	26168012
Wohnfläche	ca. 164 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1961

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	27.04.2032
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	269.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1961 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 164 m² auf einem Grundstück von ca. 638 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es richtet sich an Interessenten, die Raum für individuelle Gestaltungsideen suchen und das Potenzial einer renovierungsbedürftigen Immobilie zu schätzen wissen. Die vorhandene Substanz bildet eine solide Grundlage für neue Wohnkonzepte und Modernisierungsmaßnahmen.

Das Haus überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Von den sechs Zimmern sind vier als Schlafzimmer ausgewiesen und bieten ausreichend Platz für die ganze Familie oder separate Nutzungseinheiten, etwa für Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Zwei Badezimmer ergänzen das durchdachte Raumangebot und sorgen für Komfort im Alltag.

Die Fernwärmeheizung gewährleistet eine zeitgemäße Beheizung des Hauses und bietet die Möglichkeit, den Energieverbrauch effizient zu gestalten. Der Renovierungsbedarf eröffnet die Chance, sowohl energetische als auch gestalterische Maßnahmen nach individuellen Vorstellungen zu realisieren. Diese Voraussetzungen bieten Käufern die Möglichkeit, eigene Wohnideen zu verwirklichen und das Haus an persönliche Bedürfnisse anzupassen.

Der großzügige Außenbereich auf dem ca. 638 m² großen Grundstück bietet vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten. Hier können verschiedene Nutzungsoptionen, wie etwa ein Garten, ein Spielbereich oder ein Rückzugsort im Freien, verwirklicht werden. Das Grundstück bietet zudem Potenzial für weitere An- oder Ausbauten, je nach den individuellen Vorstellungen und unter Beachtung der baurechtlichen Vorgaben.

Die Lage des Hauses ermöglicht eine angenehme Verbindung aus Wohnkomfort und verschiedensten Lebensstilen. Das Zweifamilienhaus eignet sich sowohl für größere Familien als auch für Paare oder Investoren, die mehrere Nutzungseinheiten realisieren möchten. Durch die Aufteilung als Zweifamilienhaus bieten sich Ihnen unterschiedliche Nutzungsszenarien – etwa als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung einer Einheit oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Sämtliche Wohnbereiche benötigen eine umfassende Renovierung, wodurch individuelle Wünsche und Anforderungen optimal berücksichtigt werden können. Die Immobilie wird als renovierungsbedürftig angeboten und stellt damit eine interessante Option für Käufer dar, die Freude daran haben, ein Haus nach eigenen Ideen zu gestalten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein umfassendes Bild von der Immobilie und deren vielseitigen Möglichkeiten zu machen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen und von den Vorteilen eines individuell gestaltbaren Hauses auf großzügigem Grundstück zu profitieren.

Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Alles zum Standort

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?

Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26168012 - 78250 Tengen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Römke

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com