Engen

# Familienhaus voller Licht, Wintergärten und weitem Blick

*Objektnummer: 26168013*



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 274 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 928 m²

Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen


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

Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26168013 |
| Wohnfläche | ca. 274 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 10 |
| Schlafzimmer | 7 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1977 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 695.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 25.02.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 239 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1994 |

Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# Die Immobilie





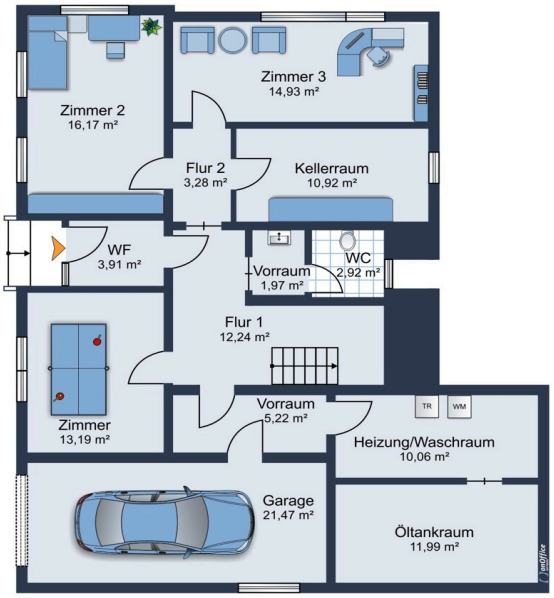
Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

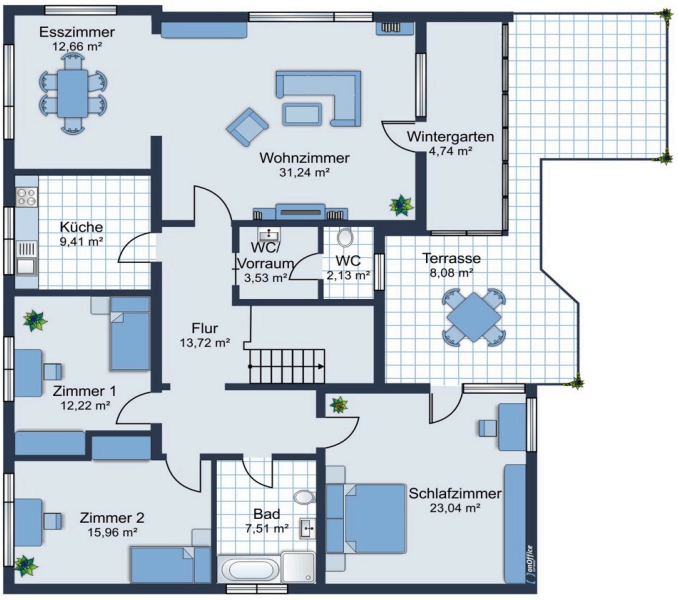
# Die Immobilie

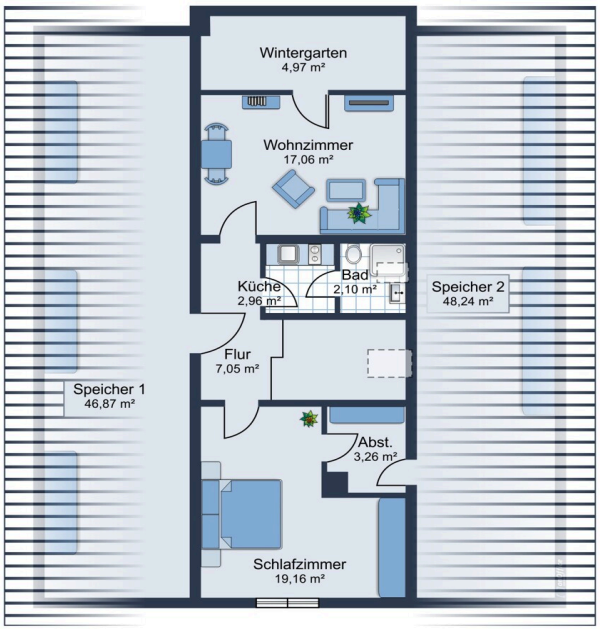


Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# Grundrisse




Esszimmer
12,66 m²
Wohnzimmer
31,24 m²
Wintergarten
4,74 m²
Küche
9,41 m²
WC/
Vorraum
3,53 m²
WC
2,13 m²
Terrasse
8,08 m²
Flur
13,72 m²
Zimmer 1
12,22 m²
Zimmer 2
15,96 m²
Bad
7,51 m²
Schlafzimmer
23,04 m²




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Generationenhaus bietet auf ca. 274 m² Wohnfläche außergewöhnlich viel Platz für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1977 auf einem ca. 928 m² großen Grundstück errichtet und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die durchdachte Grundrissgestaltung über drei Etagen eröffnet zahlreiche Perspektiven für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Im Erdgeschoss stehen drei geräumige Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Wohn- und Essbereich, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Obergeschoss verfügt über fünf weitere Zimmer und bietet ausreichend Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder individuelle Rückzugsorte. Im Dachgeschoss ergänzen zwei weitere Zimmer das großzügige Raumangebot und schaffen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Grundstück mit seinen zwei sonnigen Terrassen am idyllischen Fischteich. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien und einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Die bereits vorhandene Zisterne unterstützt eine nachhaltige Gartenbewässerung und ergänzt die attraktive Außenanlage. Das großzügige Grundstück bietet darüber hinaus viel Raum für individuelle Gartengestaltung, Spielbereiche oder erholsame Stunden im Grünen.

Auch für Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Zwei Garagen sowie zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück bieten ausreichend Platz und sorgen für hohen Komfort im Alltag.

Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung. Das Haus bietet eine solide Grundlage und eröffnet seinen zukünftigen Eigentümern vielfältige Möglichkeiten, den Wohnkomfort nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und an moderne Ansprüche anzupassen.

Die Lage überzeugt durch eine gepflegte und attraktive Nachbarschaft sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Gleichzeitig laden zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung zu einer hohen Lebensqualität ein.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für alle, die großzügiges Wohnen mit einem weitläufigen Grundstück verbinden möchten. Die flexible Raumaufteilung bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und schafft ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Menschen, die

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen dieses besondere Zuhause bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26168013 - 78234 Engen

# 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: 26168013 - 78234 Engen

# 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