Engen

Historischer Dachtraum auf zwei Ebenen – Wohnen über Engen

Objektnummer: 26168016



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m^2 • ZIMMER: 5.5

Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

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

Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

Auf einen Blick

Objektnummer	26168016
Wohnfläche	ca. 180 m²
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Baujahr	1450
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

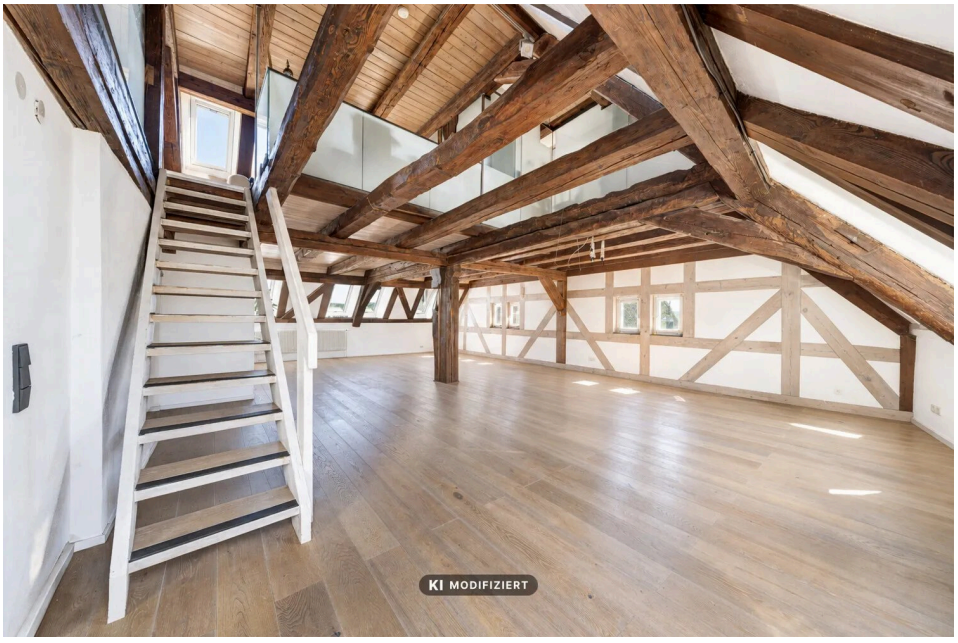
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

Die Immobilie

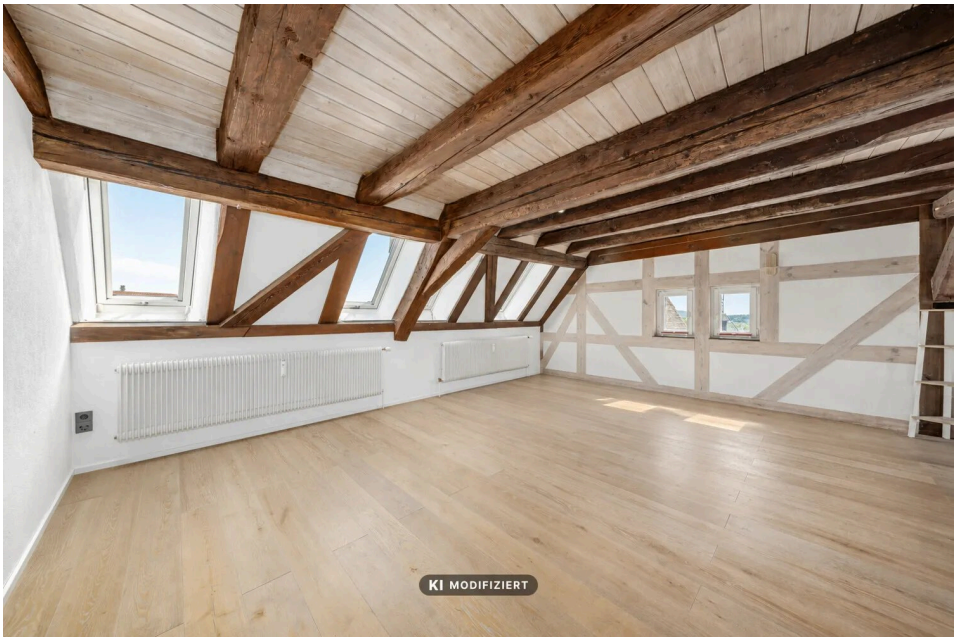




Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

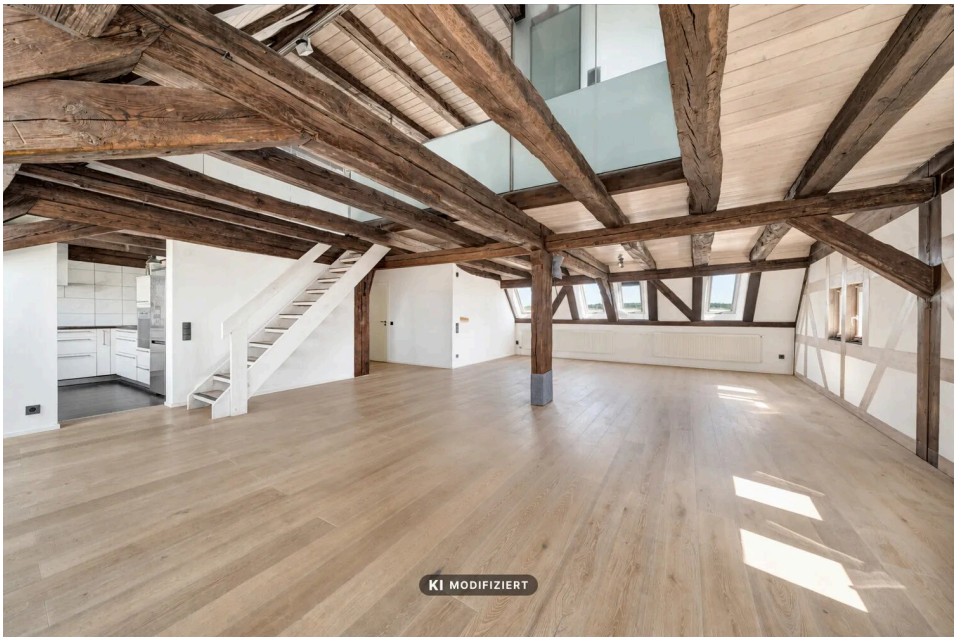
Die Immobilie





Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

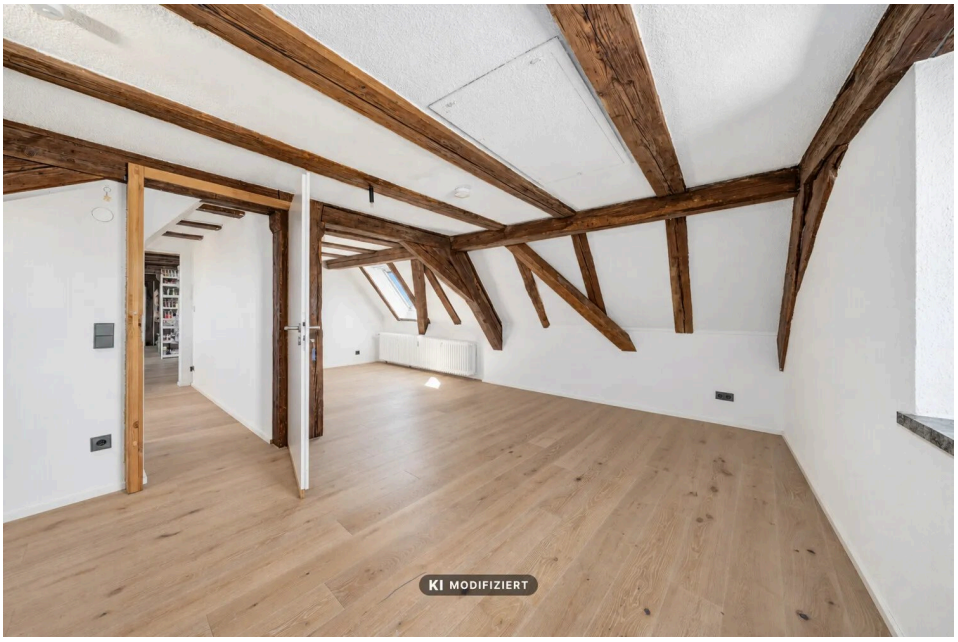
Die Immobilie

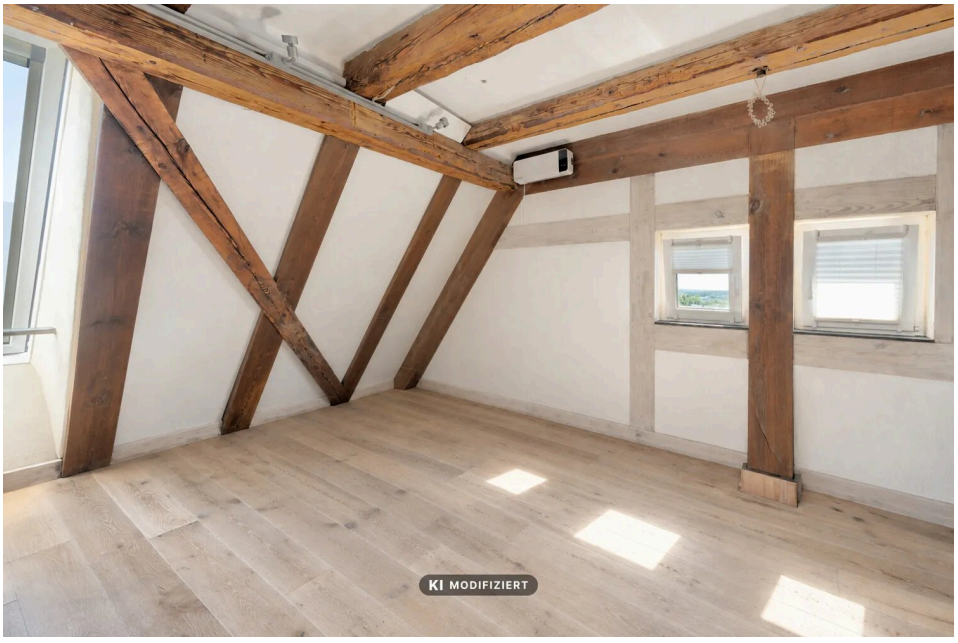




Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

Die Immobilie

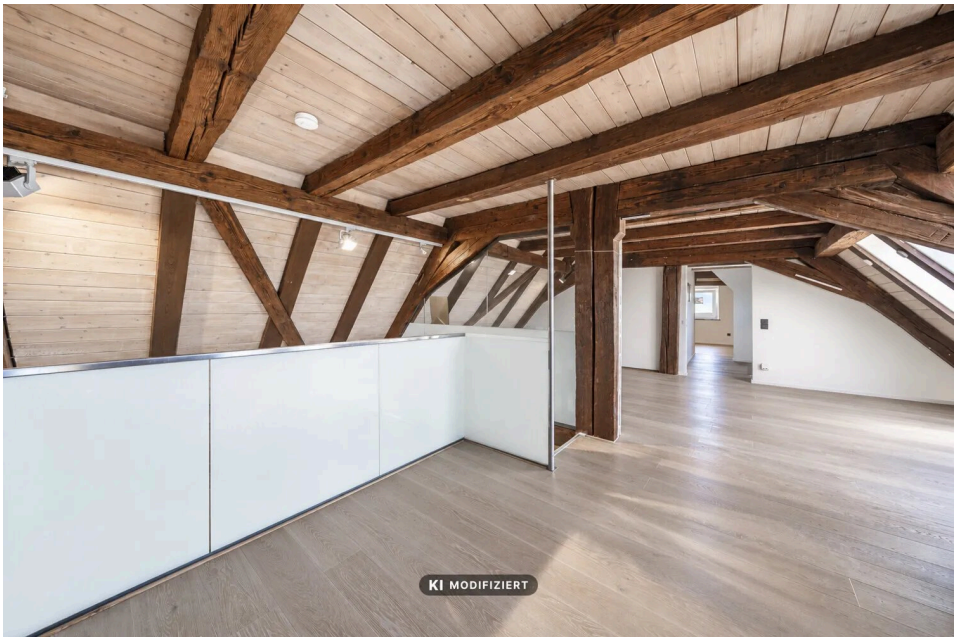




Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

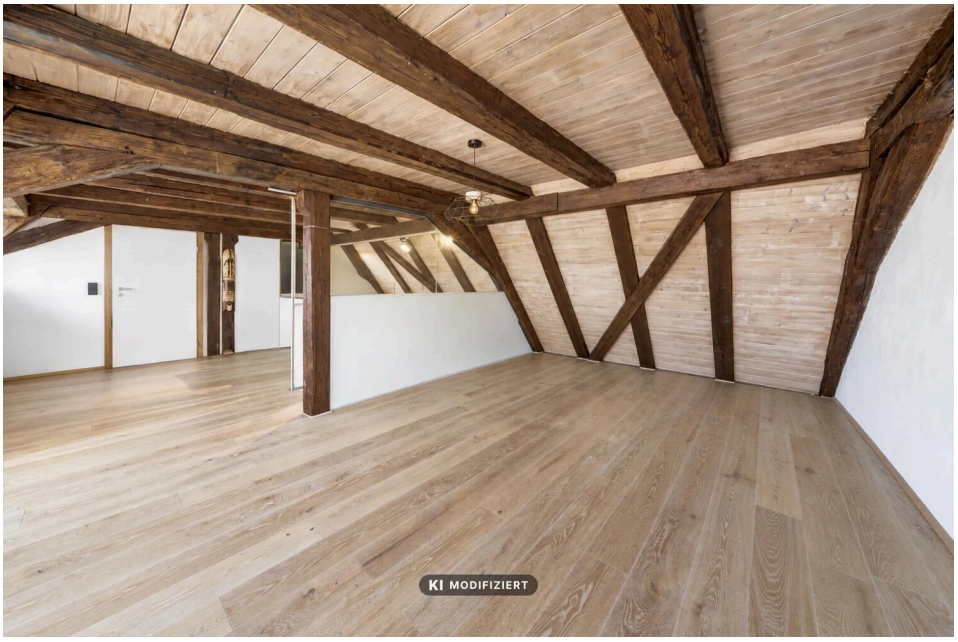
Die Immobilie

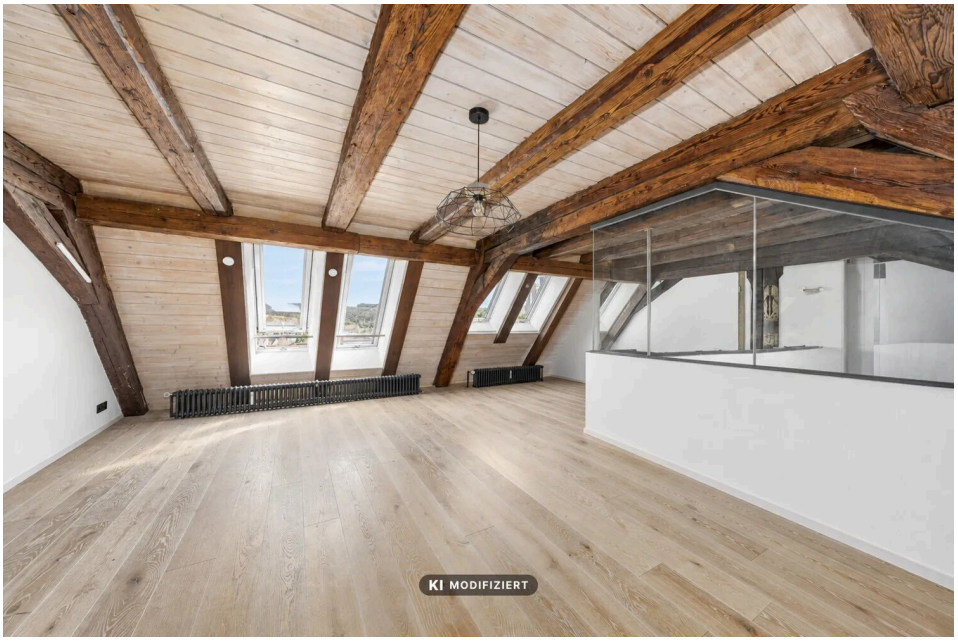




Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

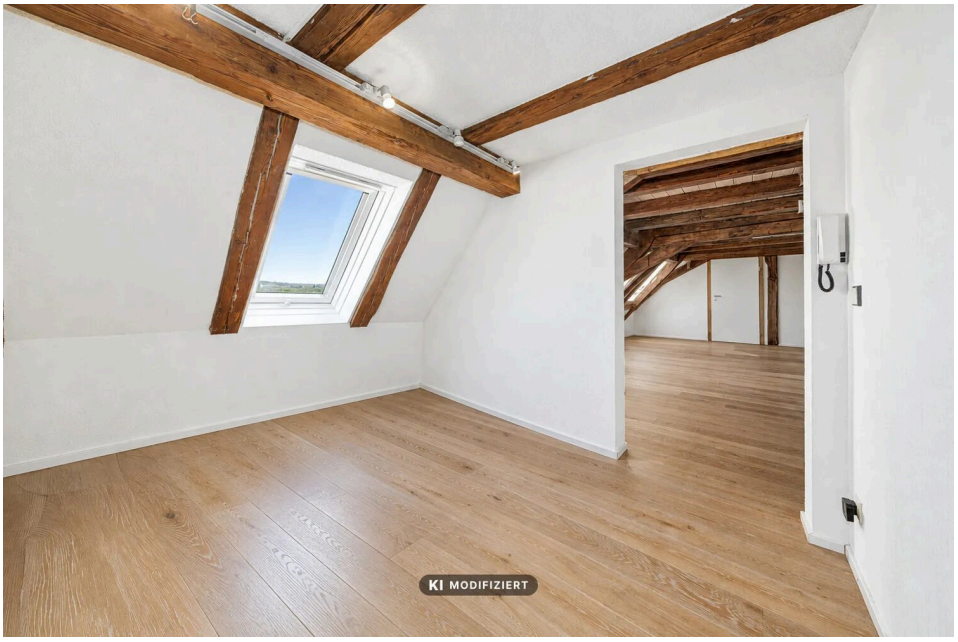
Die Immobilie





Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

Die Immobilie





Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung im historischen „Pappenheimer Haus“ verbindet auf besondere Weise historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort im Herzen der Altstadt von Engen. Als eines der ältesten Gebäude der Stadt vereint das denkmalgeschützte Kulturdenkmal geschichtliche Substanz mit zeitgemäßem Wohnen und eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer, Kapitalanleger oder anspruchsvolle Wohngemeinschaften.

Die Wohnung befindet sich im 4. und 5. Obergeschoss und erstreckt sich über den gesamten Dachstuhl des Hauses. Mit rund 180 m² Wohnfläche und insgesamt 5,5 Zimmern – darunter drei separate Schlafzimmer – bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie ein hohes Maß an Privatsphäre. Da sich auf dieser Ebene keine direkten Nachbarn befinden, entsteht eine besonders ruhige und abgeschiedene Wohnatmosphäre.

Das Gebäude stammt ursprünglich aus dem Jahr 1450. Eine umfassende Kernsanierung des Pappenheimer Hauses erfolgte in den 1970er-Jahren. Zusätzlich wurde die Wohnung zwischen 2010 und 2023 umfangreich modernisiert, zuletzt im Jahr 2023. Dabei wurde großer Wert darauf gelegt, die historische Bausubstanz – insbesondere den beeindruckenden Dachstuhl mit handbehauenen Eichenbalken – harmonisch mit moderner Innenarchitektur zu verbinden.

Ein architektonisches Highlight ist die verglaste Galerie aus doppeltem VSG-Glas (12 mm, teilweise mit Sinterfolie), die moderne Akzente setzt und gleichzeitig für Offenheit sowie einen hohen Lichteinfall sorgt. Sämtliche Fenster wurden erneuert und verfügen über Rollläden zur vollständigen Verdunkelung. Ergänzend sind alle Fenster mit Hitzeschutzmarkisen ausgestattet, wodurch auch in den Sommermonaten ein angenehmes Raumklima gewährleistet wird.

Mehrere großformatige Dachfenster mit einer Höhe von etwa 1,80 m schaffen nahezu uneingeschränkte Ausblicke und verleihen den Räumen eine außergewöhnlich helle und freundliche Atmosphäre.

Die Wohnung überzeugt zudem durch ein angenehmes und ausgeglichenes Raumklima – ein wichtiger Qualitätsaspekt bei einem Denkmalobjekt dieser Größe. Die Ausstattung bewegt sich im Bereich normal bis hochwertig und erfüllt moderne Ansprüche an stilvolles urbanes Wohnen.

Zum Angebot gehören außerdem zwei Kfz-Stellplätze direkt am Haus, eine separate Zufahrt, ein eigener Kellerraum im historischen Gewölbekeller sowie die abgeschlossene Lage der Wohneinheit. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug,

dessen Technik im Jahr 2017 vollständig erneuert wurde. Zusätzlich wird das Haus von einer Hausverwaltung betreut, während ein Hausmeister vor Ort für weiteren Komfort und Unterstützung im Alltag sorgt.

Die Wohnung ist seit 2018 zuverlässig vermietet und wurde stets sorgfältig sowie konservativ bewirtschaftet. Die bisherige monatliche Kaltmiete liegt bei 1.250 €, die Warmmiete bei 1.600 €. Gleichzeitig besteht weiterhin Potenzial für zukünftige Mietanpassungen.

Das derzeitige Mietverhältnis endet zum 01.09.2026, da die aktuellen Mieter bereits gekündigt haben. Die Wohnung wird somit ab diesem Zeitpunkt mieterfrei übergeben und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Auch die infrastrukturelle Lage überzeugt insbesondere Pendler: Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar, die direkte Bahnverbindung Richtung Singen sowie die gute Erreichbarkeit der Schweiz machen den Standort besonders attraktiv.

Für die Zukunft bestehen weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Im Rahmen der geplanten Dachsanierung – voraussichtlich verbunden mit einer monatlichen Mehrbelastung von ca. 200 € – können Fördermöglichkeiten im Bereich Denkmalschutz genutzt werden. Denkbar sind moderne Dachlösungen wie Velux-Cabrio-Dachfenster mit Freisitzcharakter oder perspektivisch die Umsetzung einer Dachloggia. Ein entsprechender Architektenentwurf für Balkone liegt bereits vor und ist Bestandteil des Verkaufsumfangs.

Diese besondere Maisonettewohnung steht für ein außergewöhnliches Wohnkonzept, das historische Architektur mit moderner Ausstattung verbindet. Eine Besichtigung bietet die Möglichkeit, das einzigartige Zusammenspiel aus Tradition, Design und zeitgemäßem Wohnkomfort persönlich zu erleben.

Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

Ausstattung und Details

Allgemeines zum Objekt
Maisonettewohnung in der Altstadt von Engen
Lage im Kulturdenkmal „Haus Pappenheimer“ (eines der ältesten Gebäude der Altstadt)
Wohnung erstreckt sich über den gesamten Dachstuhl
Ca. 180 m² Wohnfläche
Lage im 4. und 5. Obergeschoss
Keine direkten Nachbarn auf dieser Ebene → sehr ruhig / Rückzugscharakter
Historischer Dachstuhl mit handbehauenen Eichenbalken
Kombination aus historischer Substanz und moderner Innenarchitektur
Historie / Modernisierung
Kernsanierung 1970er
Modernisierung zwischen 2010–2023
Ziel: bewusste Verbindung von „Alt und Neu“
Verglaste Galerie als modernes architektonisches Element
Galerie aus doppeltem VSG-Glas (12 mm, teils mit Sinterfolie)
Ausgeglichenes Raumklima
Ab 09/2026 Verfügbar
Aktuelle Kaltmiete: 1.250 €
Warmmiete: 1.600 €
Mietverhältnis stabil und bewusst konservativ gestaltet
Entwicklungspotenzial bei der Miete vorhanden
Geeignet für:
Eigennutzer
Kapitalanleger
hochwertige WG-Konzepte
Zusätzliche Ausstattung
Zwei Stellplätze direkt am Haus
Separate Zufahrt und abgegrenzte Nutzung
Separater Kellerraum im historischen Gewölbekeller
Hausverwaltung vorhanden
Hausmeister wohnt im Haus
Lage / Infrastruktur
Bahnhof fußläufig erreichbar
Direkte Bahnverbindung Richtung Singen und Konstanz
Gute Erreichbarkeit der Schweiz
Attraktiv für Pendler und Kapitalanleger
Geplante / mögliche Entwicklungen
Geplante Dachsanierung
Fördermittel im Bereich Denkmalschutz vorgesehen
Mögliche Integration moderner Dachlösungen:

Velux-Cabrio-Dachfenster
Freisitzcharakter
perspektivische Dachloggia
Bereits abgestimmter Architektenentwurf für Balkone vorhanden

Objektnummer: 26168016 - 78234 Engen

Alles zum Standort

Engen in Baden-Württemberg besticht durch seine harmonische Verbindung aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur, die eine ideale Lebensqualität für Familien bietet. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung, hoher Sicherheit und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, die schnelle Verbindungen zu den wirtschaftsstarken Zentren Singen und Tuttlingen ermöglicht. Die familienfreundliche Infrastruktur mit vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangeboten sowie einer umfassenden Gesundheitsversorgung schafft ein sicheres und unterstützendes Umfeld für Groß und Klein. Die Nähe zum Bodensee rundet das attraktive Gesamtbild ab und sorgt für eine hohe Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung.

Im Herzen von Engen finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor, das durch seine überschaubare Größe und die freundliche Gemeinschaft geprägt ist. Die ruhige und sichere Atmosphäre ermöglicht ein behütetes Aufwachsen der Kinder, während die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und naturnahen Erholungsräume zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien einladen. Die Nähe zu Schulen und Kindergärten sorgt für kurze Wege im Alltag und fördert eine ausgewogene Work-Life-Balance für Eltern und Kinder gleichermaßen.

Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich besonders in der Nähe zu wichtigen Einrichtungen: Kindergärten wie St. Wolfgang und St. Martin sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie die Grundschule und weiterführende Schulen wie das Gymnasium Engen, die alle innerhalb von etwa zehn Minuten zu Fuß liegen. Für die Gesundheit der Familie stehen zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe bereit, darunter das Gesundheitszentrum Engen, das in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten wie ALDI Süd und EDEKA bis hin zu kleinen Fachgeschäften, sind bequem zu Fuß erreichbar und erleichtern den Alltag. Freizeit und Erholung finden Familien in den nahegelegenen Parks, auf Spielplätzen und im Erlebnisbad Engen, das in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in wenigen Gehminuten sowie den Bahnhof Engen, der in etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend gewährleistet.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gesunde und lebendige Umgebung legen, bietet Engen ein rundum überzeugendes Lebensumfeld, das durch seine durchdachte Infrastruktur und die herzliche Gemeinschaft beste Voraussetzungen für ein glückliches Familienleben schafft.

Objektnummer: 26168016 - 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: 26168016 - 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