



Objekt: SBH-4345

***** Einfamilienhaus in
ruhiger Lage und viel
Entwicklungspotenzial in
Engen! *****

Einfamilienhaus, Schwarzwaldstr. 28

78234 Engen, 315.000,00 €



Daten

Bezugsfrei ab	sofort
Balkon	Ja
Befeuerung	Nachtstromspeicheröfen
Heizungsart	Nachtspeicherheizung
Stellplätze	1 Garage
Unterkellert	Ja
Grundstücksgröße	357,00 m ²
Wohnfläche	150,00 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Badezimmer	3
Kaufpreis	315.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1956
Erschließung	Erschlossen
Baulasten	nein

Energieausweis

Energieausweis gültig 07.03.2033

bis

Baujahr lt. 1955

Energieausweis

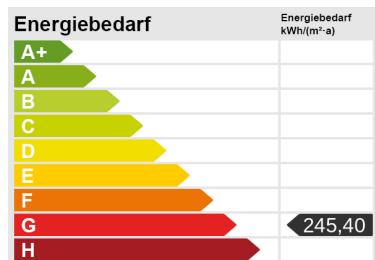
wesentlicher Strom-Mix

Energieträger

Energieausweis Bedarfssausweis

Endenergiebedarf 245,4 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse G



Beschreibung

Dieses ruhig und leicht am Hang gelegene Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 lässt Familienträume wahr werden:

Durch die mögliche Einteilung in drei Wohneinheiten kann das Haus ideal als Mehrgenerationenhaus genutzt werden – aber auch die Nutzung als eine große Einheit ist möglich.

Der Grundriss im Erd- und Obergeschoss ist identisch. In beiden Stockwerken befinden sich ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie zwei weitere Räume. Das Dachgeschoss ist mit einem kleinen Badezimmer sowie zwei weiteren Räumen ausgestattet. Einer davon kann als Küche genutzt werden, die Anschlüsse sind vorhanden. Hier oben finden Sie außerdem zwei Speicherräume als Stauraum.

Aktuell wird das Haus mit Nachtspeicheröfen beheizt.

Das gesamte Objekt ist modernisierungsbedürftig – so können Sie jedoch alles ganz nach Ihren Wünschen aufteilen und gestalten.

Der Ausblick von den beiden Balkonen auf die Hegauvulkane ist atemberaubend schön. Und auch im eigenen Garten lässt es sich gut aushalten. Von hier haben Sie direkten Zugang zur Werkstatt.

Im Untergeschoss ist mit vier Kellerräumen sowie einer Waschküche ebenfalls jede Menge Platz vorhanden.

Das Angebot wird abgerundet durch eine Garage mit abschließbarem Tor.

Seien Sie schnell und melden sich gerne bei uns für einen Besichtigungstermin.

Lage

Landschaftlich liegt Engen reizvoll inmitten der Vulkanlandschaft Hegau mit ihren einzigartigen Kegelbergen.

Zwischen Bodensee, Schwarzwald und der Schweiz lädt die romantische Altstadt mit ihrem südländischen Flair zum Bummeln und Verweilen ein.

Engen hat über 10.000 Einwohner und setzt sich aus der historischen Stadt Engen und den Stadtteilen Anselfingen, Bargen, Biesendorf, Bittelbrunn, Neuhausen, Stetten, Welschingen und Zimmerholz zusammen.

Die historische Altstadt gilt als eines der besterhaltenen mittelalterlichen Stadtensembles Süddeutschlands. Sie glänzt nicht nur mit mittelalterlicher Idylle, die liebevolle Sanierung brachte auch frischen Wind in die alten Gassen.

Engen hat Anschluss an die Autobahn A81 (Stuttgart-Singen) und eine Bahnstation (Bahnverbindung Offenburg-Konstanz bzw. Singen-Stuttgart). Der Nahverkehrszug "Seehas" verkehrt im $\frac{1}{2}$ -Stundentakt zwischen Engen und Singen-Konstanz und der Schweiz.

Bundesstraßen mit Querverbindungen Schwarzwald-Bodensee-München und Nationalstraßenanbindung zur Schweiz. Der Internationale Airport Zürich-Kloten und der Flughafen Stuttgart sind in etwa einer $\frac{3}{4}$ bzw. einer Stunde zu erreichen.

Anschrift

Schwarzwaldstr. 28 in 78234 Engen

Kaufpreis / Provision

315.000,00 € zzgl. 3,57% inkl. MwSt.

Diese Provision ist unbeschadet der vereinbarten Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision (Innenprovision) des Verkäufers aus dem tatsächlichen Kaufpreis zur Zahlung fällig. Wir sind somit auch für den Verkäufer als Makler tätig.

Finanzierung

Gerne berechnen wir Ihnen ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot.

Fragen Sie bei uns nach einem Termin!

Sonstiges

Sämtliche Objektangaben stammen vom Veräußerer, wir haben diese nicht überprüft, unsere Haftung beschränkt sich deshalb auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Die Grundrisse stellen keine exakten Maße dar. Es handelt sich um eine Veranschaulichung der Raumaufteilung. Abweichungen sind möglich. Die Einrichtungsgegenstände dienen als Beispiel, entsprechen nicht zwingend der Realität und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Es gelten die Sonderbedingungen für die Immobilienvermittlung sowie die vorvertraglichen Informationen mit Widerrufsbelehrung.



Die Gestalterbank

Virtuelle Besichtigung

Für diese Immobilie bieten wir die Möglichkeit eines 360°-Rundganges an.

Dabei können Sie in aller Ruhe von zuhause aus unser Angebot ansehen und sich in die Immobilie verlieben!

Machen Sie sich ein erstes Bild von Ihrer Traumimmobilie im virtuellen 360°-Rundgang. Spazieren Sie dazu per Mausklick am PC, auf dem Tablet oder Smartphone durch alle Räumlichkeiten. Hat die Immobilie dann Ihr Kaufinteresse geweckt, vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Klicken Sie hier für Ihre kontaktlose 360° Erstbesichtigung!



Aussicht Balkon



Aussicht Balkon



Wohnzimmer EG



Küche EG



Badezimmer EG



Zimmer EG



Wohnzimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



Zimmer DG



Zimmer DG



Badezimmer DG

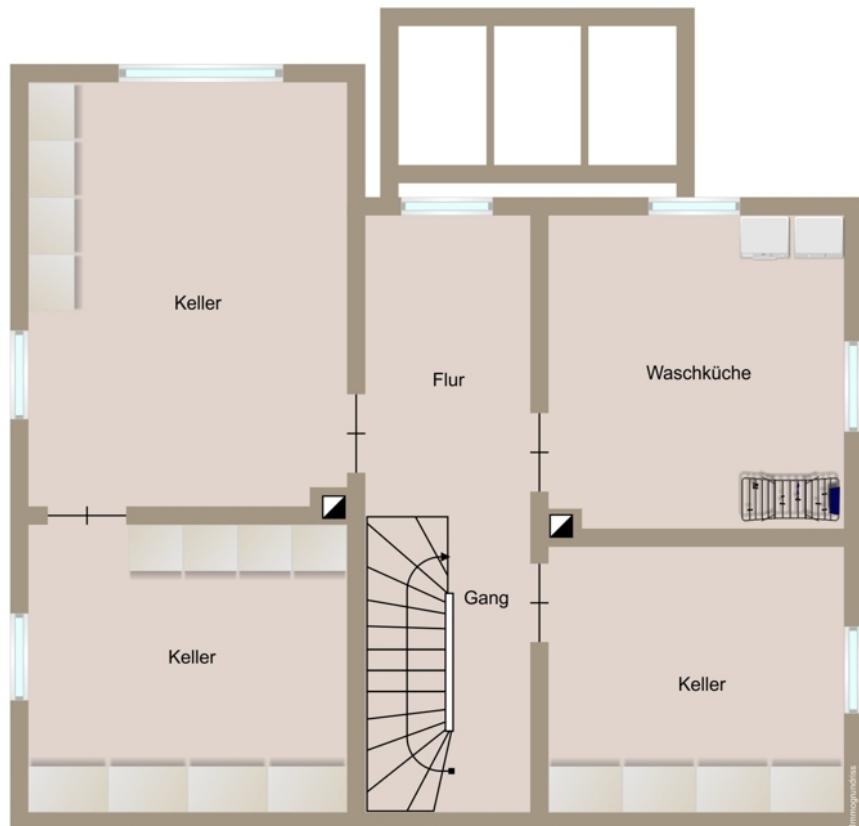


Vor dem Haus

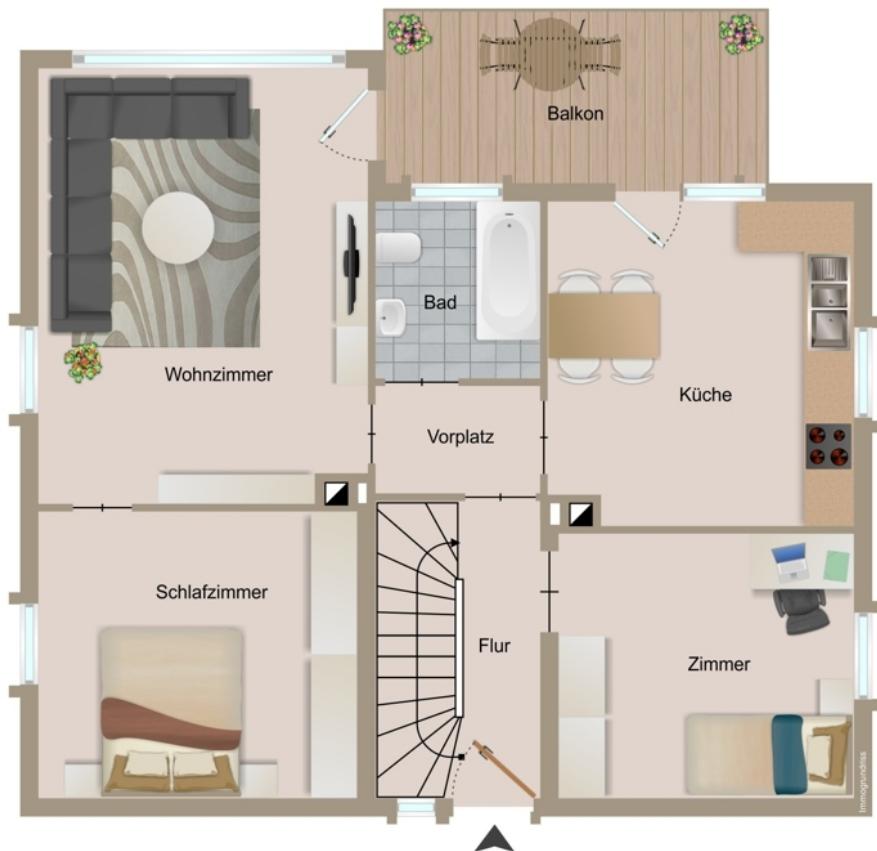


Außenansicht mit Garage

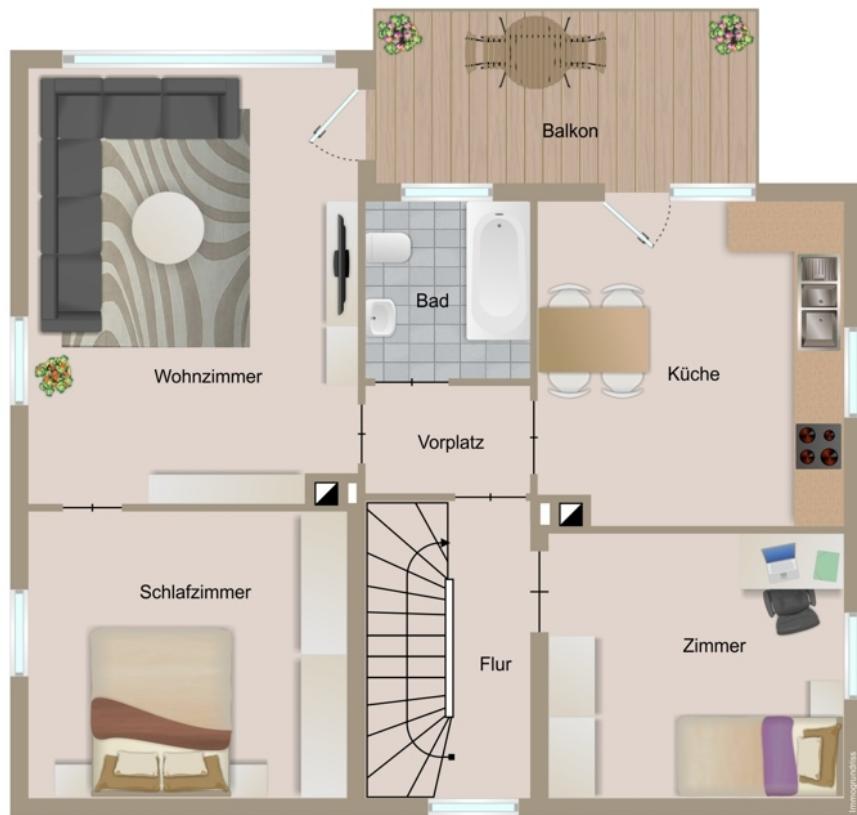
Grundrisse



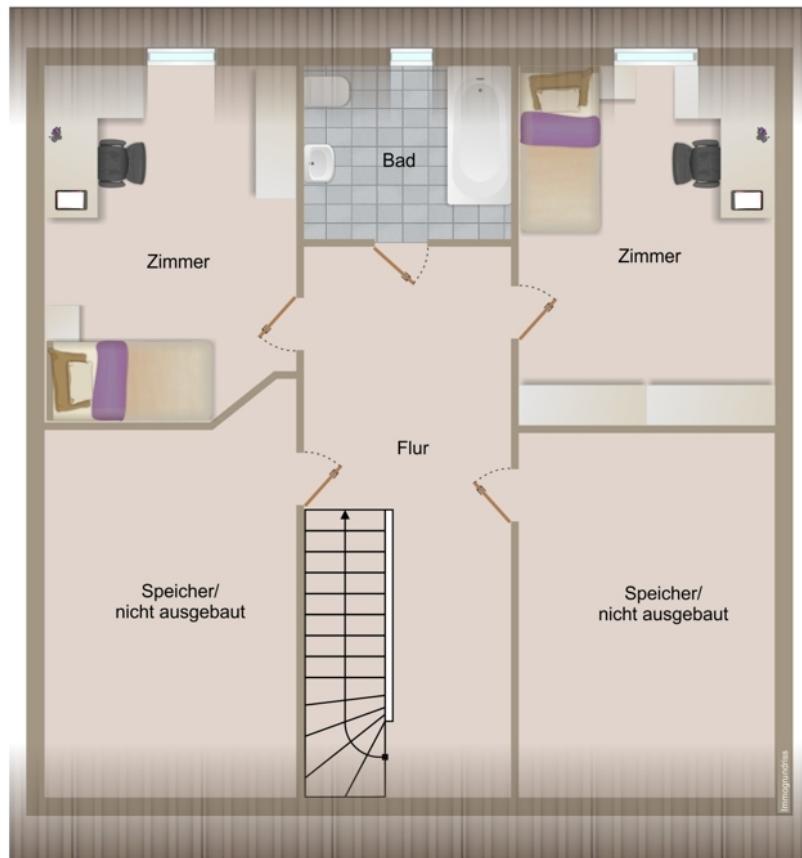
Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss

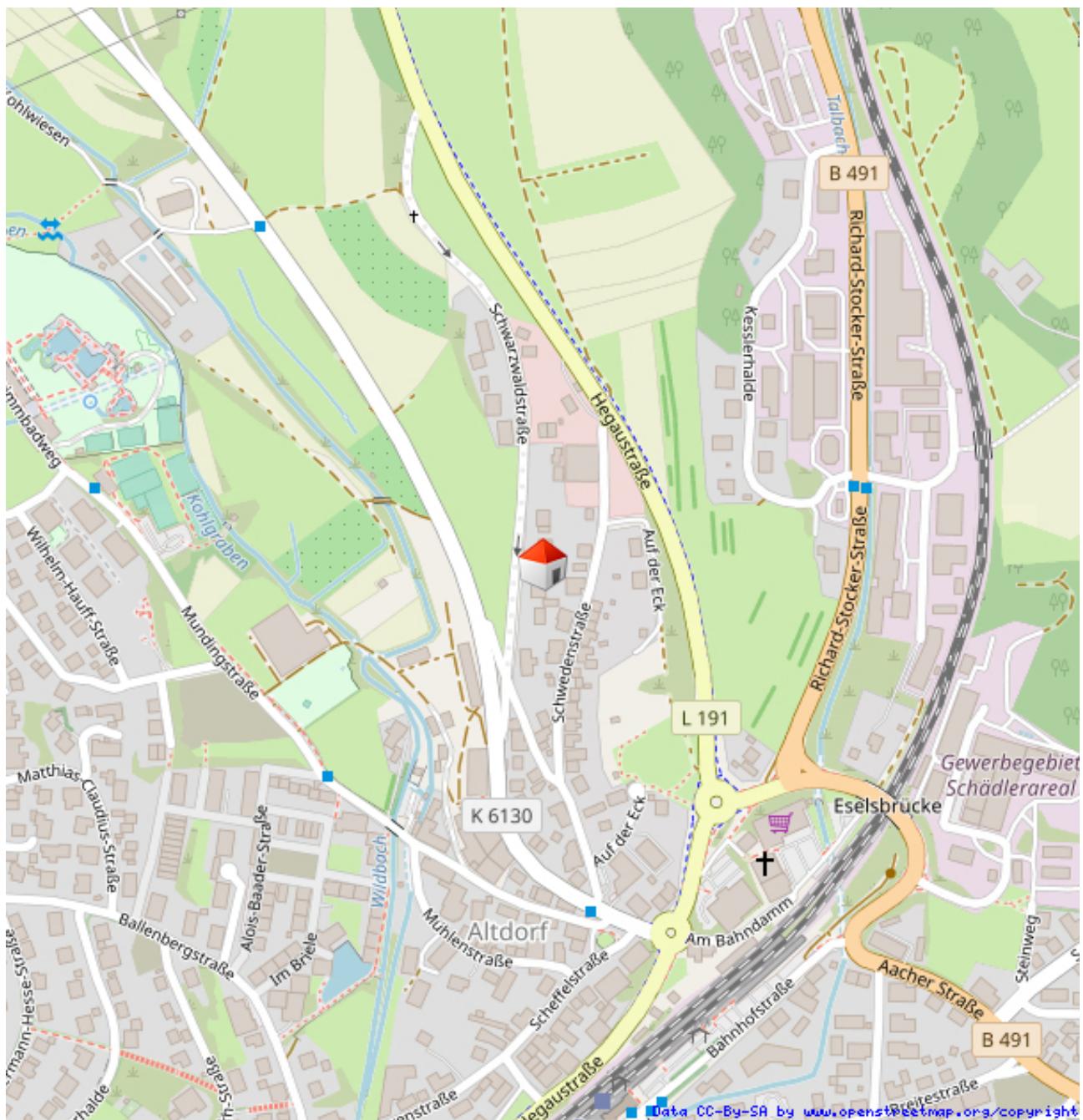


Grundriss Obergeschoss



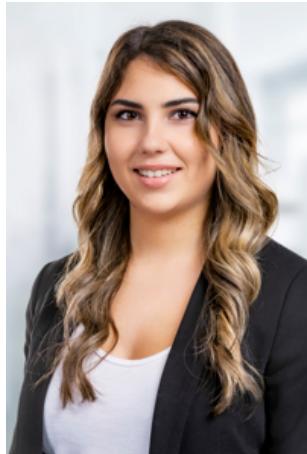
Grundriss Dachgeschoss

Lageplan



Lageplan

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Vanessa Geyer
Volksbank eG - Die Gestalterbank
Am Riettor 1
78048 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07721 802-5236

E-Mail: vanessa.geyer@gestalterbank-immobilien.de
Web: www.gestalterbank.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Baufinanzierungskompetenz aus einer Hand – Individuell & maßgeschneidert

Profitieren auch Sie von unseren Erfahrungen und unserem Know-how und realisieren Sie Ihren Traum von den eigenen vier Wänden – finanziert mit der Volksbank eG – Die Gestalterbank.

Darauf können Sie sich verlassen.

- maßgeschneidertes Finanzierungspaket aus einer Hand
- hohe Flexibilität in der Finanzierung
- kurze Bearbeitungszeiten und schnelle Kreditentscheidungen
- langfristige Zinssicherheit mit einer soliden Kalkulationsgrundlage

Ihre Baufi-Fachberater vor Ort freuen sich auf Ihren Anruf.

**Tanja Belikan**

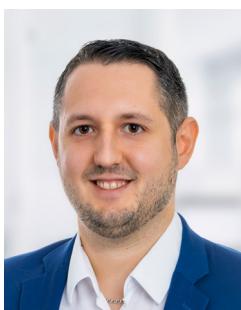
Villingen
& Umgebung
07721 802-5123
tanja.belikan@gestalterbank.de

**Gerold Bolli**

Donaueschingen
& Umgebung
07721 802-5755
gerold.bolli@gestalterbank.de

**Christian Bury**

Donaueschingen
& Umgebung
07721 802-5606
christian.bury@gestalterbank.de

**Philipp Geyer**

Singen
& Umgebung
07721 802-5536
philipp.geyer@gestalterbank.de

**Niklas Klotz**

Donaueschingen
& Umgebung
07721 802-5134
niklas.klotz@gestalterbank.de

**Marie-Sophie Neumaier**

Villingen
& Umgebung
07721 802-5156
marie-sophie.neumaier@gestalterbank.de

**Frederike Ruhland**

Singen
& Umgebung
07721 802-5524
frederike.ruhland@gestalterbank.de

Sonderbedingungen für die Immobilienvermittlung

Neben den Allgemeinen Geschäftsbedingungen zwischen der Bank und deren Kunden gelten folgende Bedingungen für die Immobilienvermittlung:

1. Sämtliche Angebote sind freibleibend und basieren auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.
2. Alle Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Erfolgt eine Weitergabe an Dritte und kommt dadurch ein Vertrag zustande, so kann der Adressat – unbeschadet weiterer Schadensersatzansprüche – Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision schulden.
3. Ist dem Adressaten eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bekannt, hat er dies unter Offenlegung der Informationsstelle unverzüglich mitzuteilen.
4. Wird ein angebotenes Objekt später durch Dritte erneut angeboten, erlischt dadurch der Provisionsanspruch des Erstanbieters nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern die Vorkenntnis schriftlich mitzuteilen und auf deren Maklerdienste zu verzichten.
5. Der Auftraggeber wird den Makler unverzüglich von einem Vertragsabschluss unterrichten. Er ist verpflichtet, ihm eine Vertragsabschrift zu übersenden.
6. Der Makler kann sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden und von beiden eine Provision verlangen.
7. Kommt es aufgrund der Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrags z.B. Kauf, Miete, Pacht, wird die ortsübliche Provision geschuldet, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Dies gilt auch dann, wenn die Bedingungen des Vertrags von den (in dem überlassenen Angebot) genannten Konditionen abweichen oder wenn der Erwerb durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erfolgt. Ein Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag erst nach Vertragsbeendigung abgeschlossen wird.

Der Provisionsanspruch ist mit dem Vertragsabschluss über das nachgewiesene bzw. vermittelte Objekt fällig.



PIA – Ihre persönliche Immobilien-Assistentin.

Morgen
kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Wenn Sie gerade eine Immobilie kaufen, bauen, modernisieren oder finanzieren möchten, helfe ich Ihnen gerne weiter.

Themen rund um Bauen und Wohnen sind mein Spezialgebiet. Ich begleite Sie bei Ihrem Vorhaben und gebe Ihnen kostenlos Tipps und Kontakte an die Hand, mit denen Sie Geld und vor allem Zeit sparen.

 **Volksbank eG**

Die Gestalterbank