Zweifamilienhaus zu verkaufen

Großzügiges

Familiendomizil in Engen

mit Traumgarten und

2 Garagen zu verkaufen

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH

Bickenstraße 7

78050 Villingen-Schwenningen

www.schlatter-immobilien.de

Telefon: + 49 7721 29 69 280

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 17
Grundrisse & Immobiliendatenblatt	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB´s	22 - 24

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Idyllische Lage in Engen – naturnah, mit herrlichem Alpenblick – ideal für Familien und Naturliebhaber
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich auf zwei Ebenen mit offener und großzügiger Grundrissgestaltung
- Optimal für große Familien oder mehrere Generationen unter einem Dach – mit viel Raum zum Leben
- Großzügiges Grundstück mit traumhaftem Freizeitwert und zahlreichen Möglichkeiten zum Entspannen
- Zusätzliches Flurstück mit 2 PKW-Garagen für weitere Abstellmöglichkeiten
- Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in attraktiver Randlage von Engen
- Hohe Wohnattraktivität in der charmanten und geschichtsträchtigen Stadt Engen

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Großzügiges **Zweifamilienhaus** aus dem **Baujahr 1966** mit einer Grundstücksfläche von gesamt **ca. 934 m²** inkl. **gepflegter Gartenanlage**

Sehr **großzügig** aufgeteilte Gesamtwohnfläche von **ca. 161 m²** verteilt auf **2 Stockwerke** und zusätzlich **ca. 25 m²** Nutzfläche (vollunterkellert)

Umfassende Gebäudesanierung 2017: neue Elektrik, Glasfaseranschluss, moderne Wasserleitungen mit **Entkalkungsanlage**, neue Rigipsdecken sowie neue Hofeinfahrt uvm.

Zwei geräumige Garagen und weitläufiger Hof mit **Stellplatz** für mehrere Fahrzeuge

Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung und **Radiatoren** in allen Wohneinheiten (Brenner 2021 getauscht)

Kaufpreis: **479.000 €**

Courtage: **3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Lage von Engen – ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen

In gefragter Wohnlage von Engen befindet sich dieses gepflegte und vollunterkellerte Zweifamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit herrlichem Alpenblick. Die naturnahe und ruhige Umgebung, kombiniert mit der Nähe zur Stadt, macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Eigennutzer mit Anspruch an Raum, Qualität und Zukunftspotenzial.

Das 1966 in solider Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet rund 161 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 934 m². Die vollunterkellerte Bauweise schafft zusätzliche Nutzfläche und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Ein stilvoller Kachelofen im Essbereich sorgt für wohlige Wärme und verleiht dem Raum eine behagliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – das grüne Highlight des Hauses. Der Garten bietet zu jeder Jahreszeit ein Höchstmaß an Lebensqualität und Erholung im Freien. Eine separate, gut ausgestattete Küche, ein praktisches Gäste-WC sowie ein Gästezimmer runden das stimmige Raumangebot dieser Etage ideal ab. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein modernes Badezimmer mit begehbarer Dusche – ideal für Gäste oder als komfortabler Alltagsluxus.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Büro und ein Hobbyzimmer – perfekte Räume, um sich kreativ zu entfalten oder zur Nutzung als Kinderzimmer. Das Hauptbadezimmer auf dieser Etage ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet alles, was für den Familienalltag wichtig ist – ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen. Im Obergeschoss sind die ursprünglichen Küchenanschlüsse noch vorhanden, sodass sich der Bereich mit geringem Aufwand wieder zu einer eigenständigen Wohneinheit mit Küche umgestalten lässt.

Abgerundet wird dieses Angebot durch zwei PKW-Garagen sowie einen großzügigen Hofplatz, der ausreichend Stellplätze für mehrere Fahrzeuge bietet. Diese Immobilie ist ideal für Haushalte, die viel Platz benötigen, aber dennoch in einer ruhigen, naturnahen Umgebung wohnen möchten.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Unser Fazit: Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in bevorzugter Wohnlage von Engen vereint großzügigen Wohnraum, wertvolles Ausbaupotenzial und ein idyllisches Umfeld mit Alpenblick – eine seltene Kombination, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als Zuhause für große Familien oder als Mehrgenerationenlösung: Diese Immobilie bietet eine solide Basis mit hervorragender Bausubstanz und Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnträume.

Nutzen Sie diese Chance und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen.

LAGE
BESCHREIBUNG

Engen – Charmante Kleinstadt mit historischem Flair im Hegau

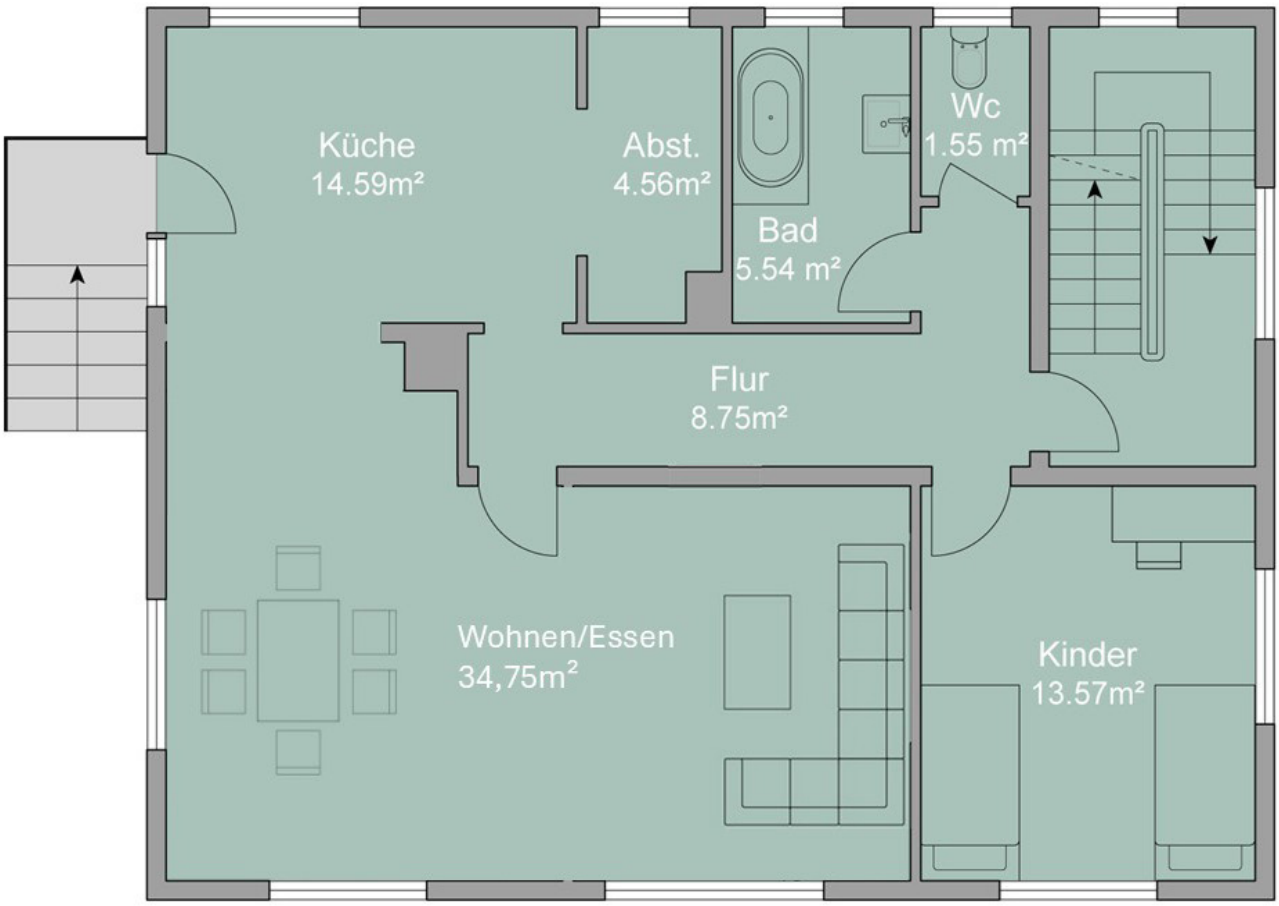
Engen, mit rund 11.000 Einwohnern, liegt malerisch im Hegau und begeistert mit einer liebevoll restaurierten Altstadt, die zu den schönsten in Süddeutschland zählt. Die historische Innenstadt mit ihren engen Gassen, Fachwerkhäusern und charmanten Plätzen verleiht der Stadt ein ganz besonderes Flair. Trotz ihrer überschaubaren Größe bietet Engen alles, was man zum Leben braucht: Einkaufsmöglichkeiten, ein vielfältiges gastronomisches Angebot, Kindergärten, Schulen sowie ein gutes Netz an ärztlicher Versorgung. Auch die Anbindung ist hervorragend – ob mit dem Auto über die A81 oder bequem mit der Bahn. Engen verbindet hohe Lebensqualität mit einem naturnahen Umfeld und einem aktiven Gemeindeleben – ein Ort zum Wohlfühlen!

Berberichstraße

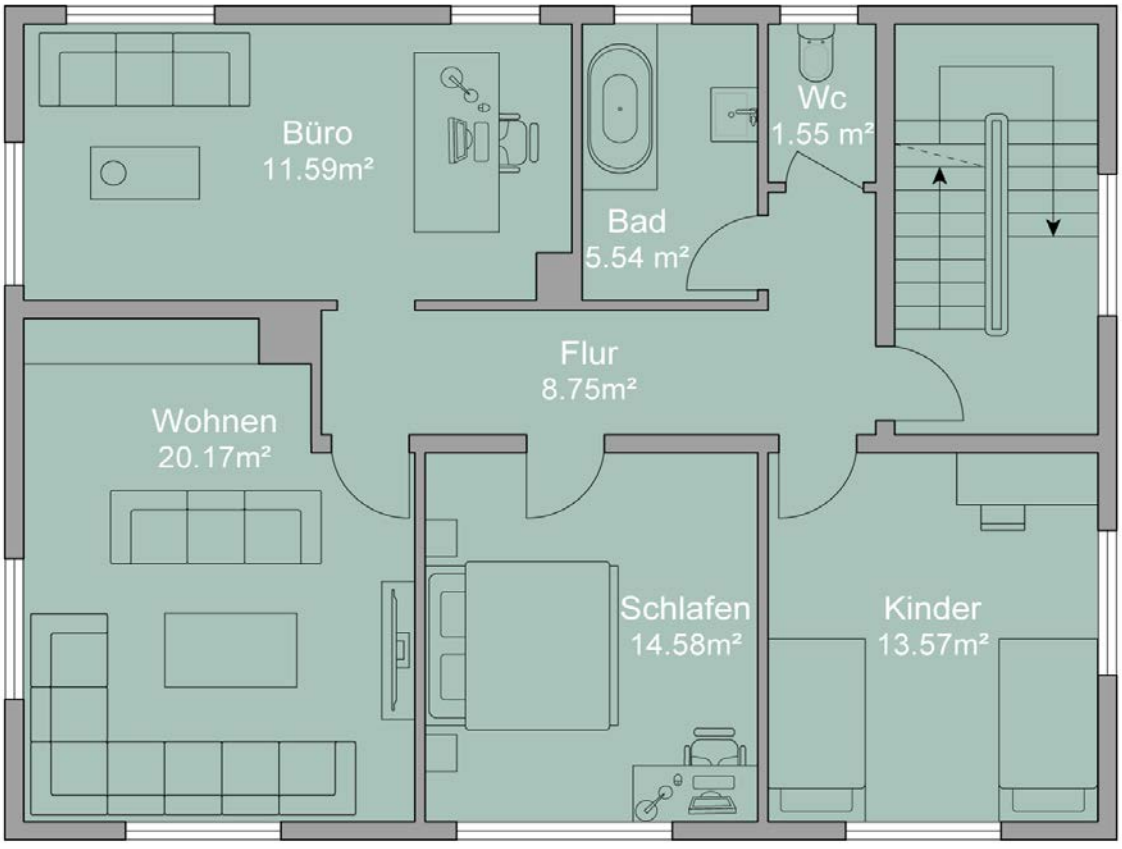
FORST

GRUNDRISS

EG



OG



* Grundriss nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

Immobiliendatenblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbauweise mit klassischem Mauerziegel
Fenster	2-fach verglaste Holz-Aluminium Fenster
Rollläden	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserauf-bereitung
Heizart	Radiatoren in allen Wohneinheiten
Generelles	
Baujahr	ca. 1966
Anzahl PKW-Garagen	2 PKW-Garagen
Anzahl Zimmer	6,5 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Küche
Wohnfläche/Nutzfläche	ca. 161 m² Wohnfläche und ca. 25 m² Nutzfläche
Besonderheiten	Der großzügige Garten bietet hohen Freizeitwert – ideal für Erholung, Spiel und gesellige Stunden im Freien

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

WAS WIR IHNEN BIETEN

Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto:
SPÜRBAR ANDERS

Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.

Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things").

Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.

Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungsstaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**

Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**

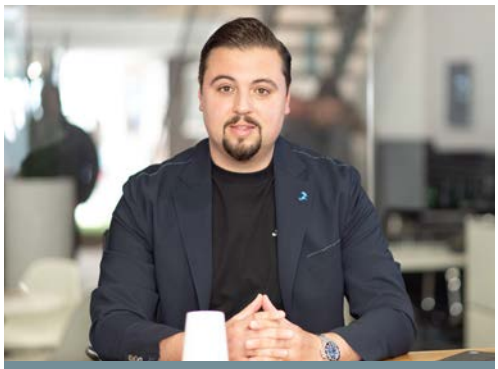
Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr **Neu- oder Umbauvorhaben. Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen**. Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.

Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

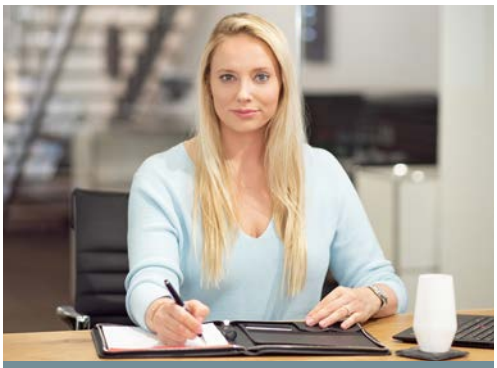
UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.

DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN

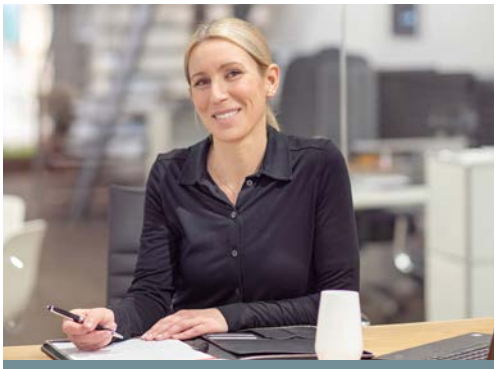
MELINA HALLER
VERKAUF & VERMIETUNG



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN

BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.

LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES

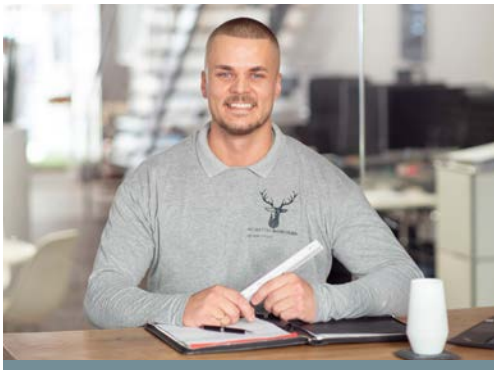


MELANIE WIDMER
VERKAUF & VERMIETUNG

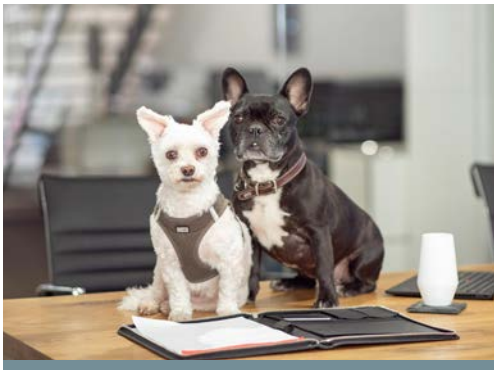
DOMINIK KÖNIG
VERKAUF & VERMIETUNG

LINA SAUER
LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING

KAZIMIERZ MROCZKA
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



RUBI & BELLA
SICHERHEITSDIENST

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéeinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: info@schlatter-immobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien GmbH Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut
Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklisten-basierten Methodik der Schlatter Immobilien GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.

WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME

Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen

Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280

info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS