

EXPOSÉ

Familienfreundliche 4 Zi.-Wohnung im 1.OG mit Balkon in schöner und ruhiger Ortsrandlage!



**ECKDATEN**

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 78234 Engen  
Baujahr: 1972  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 86,31 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 480,- €  
Etage: 1  
Energieausweis: Bedarfsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaufpreis**  
**€ 304.000,-**

- > Etagenwohnung
- > Engen
- > 4 Zimmer

- > 86,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1363



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	78234 Engen
Baujahr	1972
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	86,31 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	304.000,- €
Hausgeld (ca.)	480,- €
Etage	1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	178 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-02-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2003
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Fahrradraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MwSt)

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Etagenwohnung im 1. Obergeschoss bietet mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 4 Zimmern ein durchdachtes Zuhause für den Familienalltag. Drei gut nutzbare Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte für Kinder, Eltern und Homeoffice, während der Wohnbereich als gemeinsamer Mittelpunkt Platz für Spielen, Essen und Entspannen bietet.

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in einen zentralen Flur, von dem aus die Räume praktisch erreichbar sind. Der Flur ist gefliest und bietet gute Stellflächen z.B. ein Einbauschränk mit integrierter Garderobe und Stauraumlösungen.

Der geräumige Wohnbereich wirkt durch die großen Fenster angenehm hell. Von hier aus führt der Zugang auf den Südwest Balkon. Er ist gefliest und bietet ausreichend Platz für Tisch und Stühle, perfekt für eine kleine Auszeit oder das gemeinsame Abendessen im Freien. Eine Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten.

Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Damit lässt sich der Grundriss gut an unterschiedliche Familienphasen anpassen.

Ein Badezimmer mit Wanne ist vorhanden und ein separater WC. Die klare Aufteilung der Wohnung unterstützt kurze Wege und eine gute Organisation im täglichen Ablauf.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. 3 fach verglaste Fenster tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei. Beheizt wird das Gebäude über eine Zentralheizung.

## Ausstattung:

- Baujahr 1972
- 6 Familienhaus
- Öl-Zentralheizung (Bj. 2003)
- Heizkörper in den Räumen
- 3 fach verglaste Fenster mit Rolläden und Entlüftung
- Fliesen,-und Laminatböden
- Innenwände mit Strukturputz
- Gegensprechanlage im Eingangsbereich
- Gemeinschaftliche Außenanlagen mit Grünflächen
- Stellplatzmöglichkeiten im Außenbereich vor dem Gebäude
- Rücklagen, ca. 6.000.-EUR vorhanden
- Hausmeister betreute Anlage

Nachdem Erwerb der Wohnung wurden die Böden, Innentüren, später die hochwertigen Fenster neu ersetzt.

FAZIT: Eine perfektes Zuhause für Familien mit Kinder (Kindergarten ist ca. 100 m entfernt). Bushaltestelle direkt am Haus. Schwimmbad und Tennisplätze für Freizeitaktivitäten befinden sich in der nähere Umgebung.

## Lagebeschreibung:

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.

Der Bahnhof von Engen liegt an der Gäubahn (Stuttgart-Singen) und der Schwarzwaldbahn (Offenburg-Konstanz). Der Seehas verbindet die Stadt im Halb-Stunden-Takt mit Singen, Radolfzell und Konstanz. Außerdem

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Engen
- > 4 Zimmer

- > 86,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1363



bestehen zweistündliche Regional-Express Verbindungen über die Gäubahn nach Stuttgart sowie über die Schwarzwaldbahn nach Karlsruhe. Die Stadt gehört dem Verkehrsverbund Hegau-Bodensee an. Die Bundesautobahn 81 (Würzburg-Stuttgart-Singen) und die Bundesstraßen 31 (Breisach-Lindau) und 491 (nach Tuttlingen) verbinden Engen mit dem überregionalen Straßennetz.

## Sonstiges:

Die ReWa Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD (Immobilien Verband Deutschland) und Ihr IVD-Markt-Experte in Radolfzell, Konstanz, Singen, Überlingen, Stockach und Umgebung. Alle Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters. Für die Richtigkeit werden keine Gewähr und Haftung übernommen. Bitte nennen Sie uns bei Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Adresse und Telefonnummer, da wir vom Eigentümer beauftragt sind, keine Informationen anonym zu versenden.

## Objektbilder:



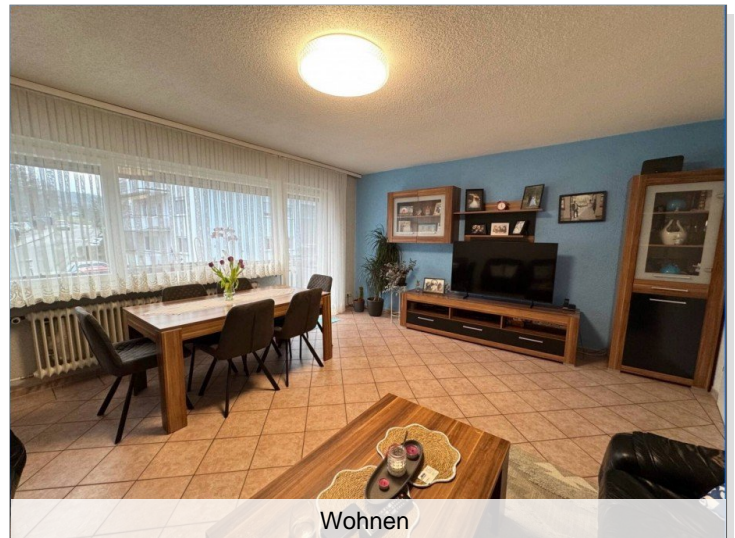
Blick



Hausansicht



mittlere Etage



Wohnen

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Engen
- > 4 Zimmer

- > 86,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1363



3 Fach verglaste Fenster



Garderobe



Balkon



Schlafzimmer



Wohnen, Ansicht 2



Ausblick

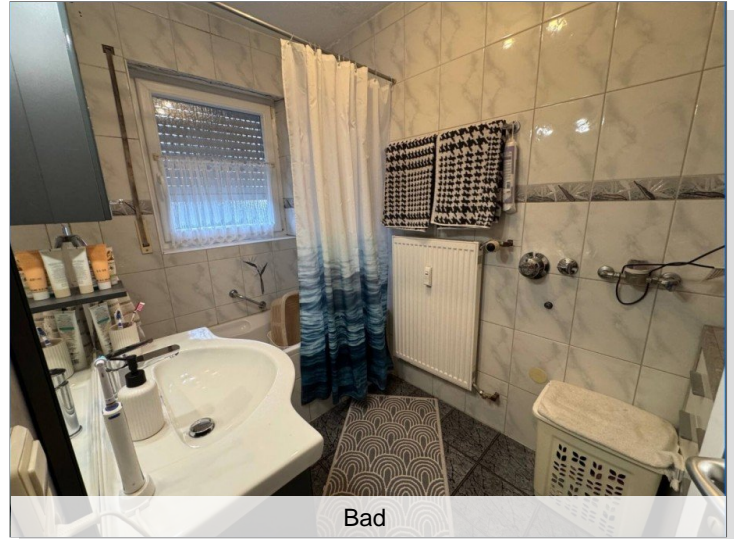
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Engen
- > 4 Zimmer

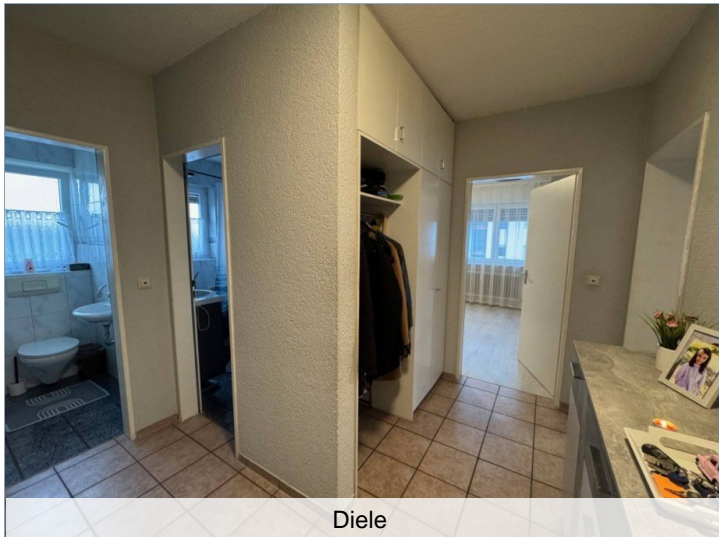
- > 86,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1363



Küche mit EBK



Bad



Diele



Eingangsbereich



Zi. 3



Bushaltestelle

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Engen
- > 4 Zimmer

- > 86,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1363



Fahrradraum



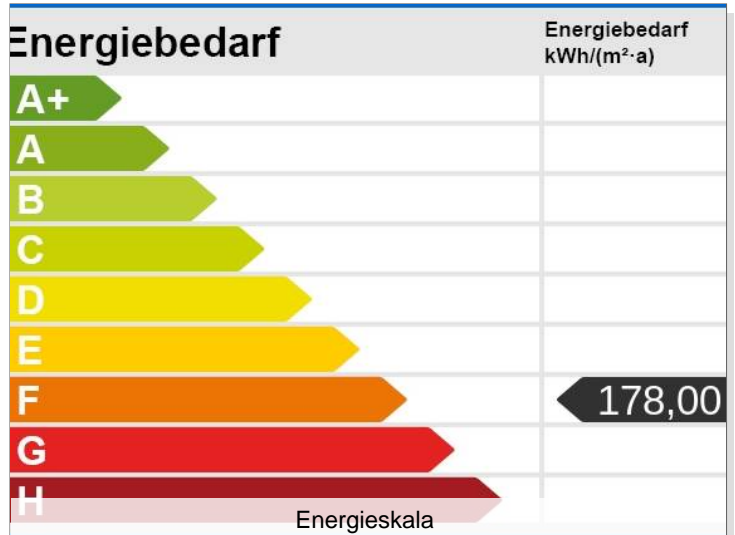
Speicher



Kellerflur



Waschküche



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Engen
- > 4 Zimmer

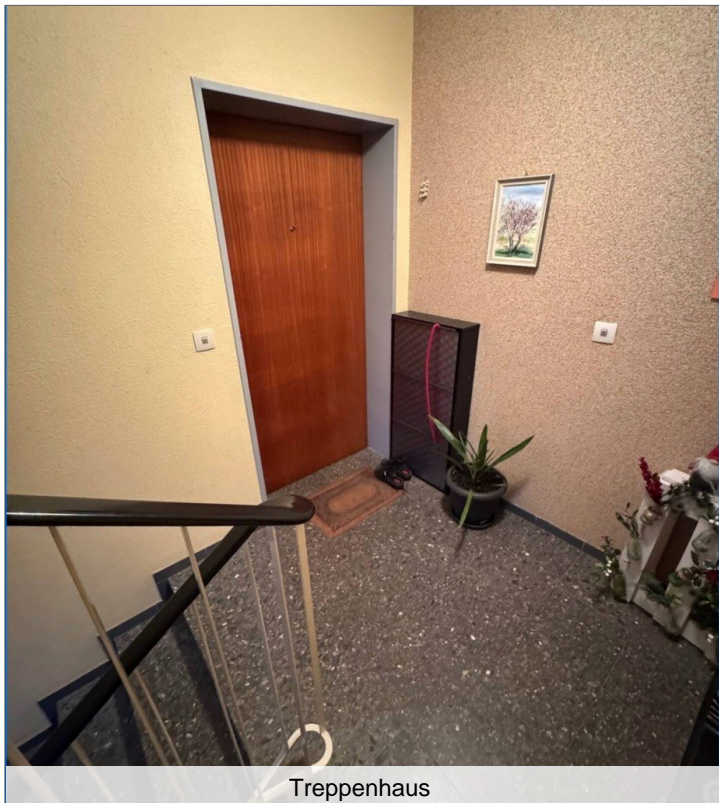
- > 86,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1363



Flur



Heizungsanlage



Treppenhaus

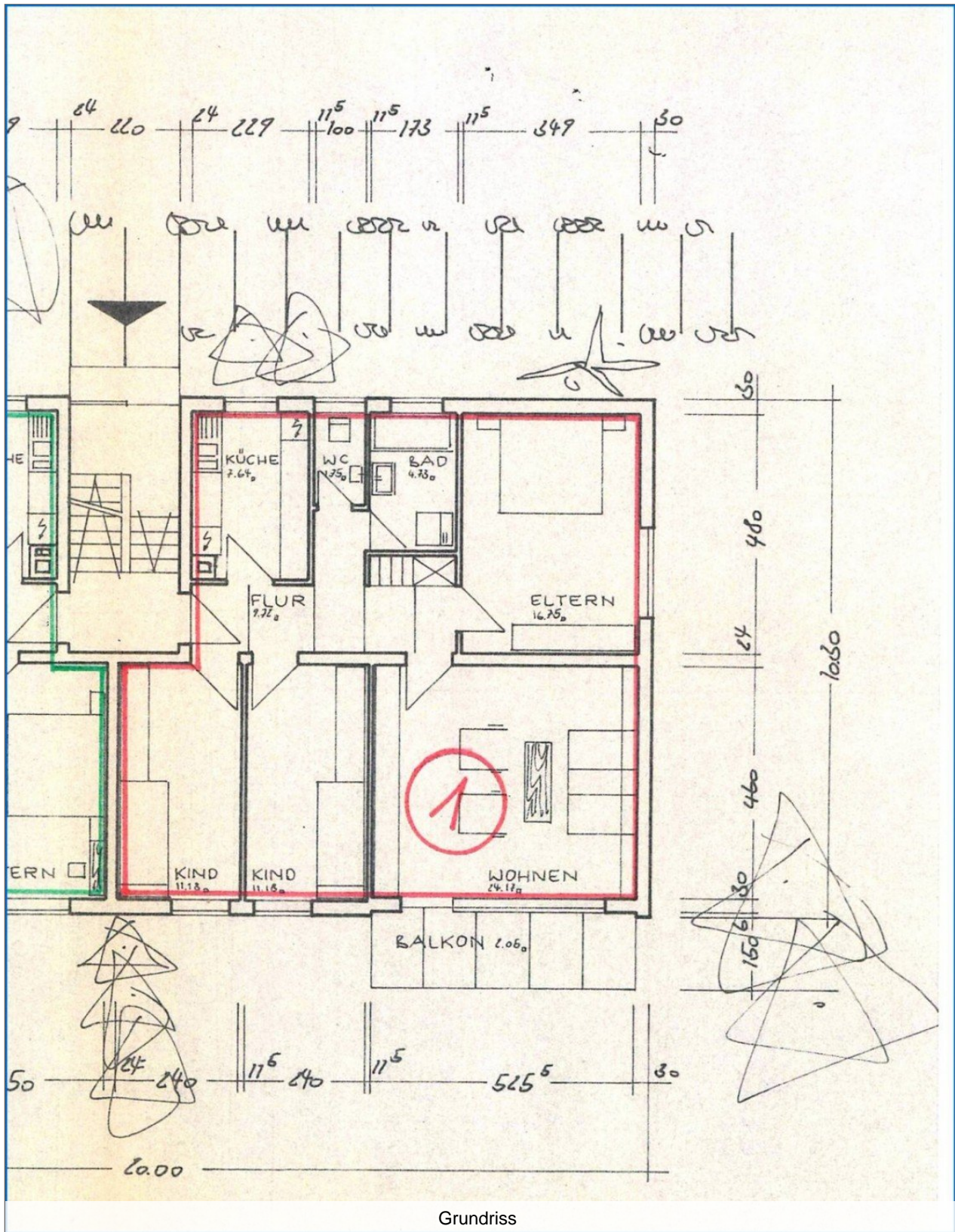


DIN Zertifikat

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Engen
- > 4 Zimmer

- > 86,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1363





- > Etagenwohnung
- > Engen
- > 4 Zimmer

- > 86,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1363



## AGB:

Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen der Verkäuferseite. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt zu beschaffen.

Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Ist ein von uns angebotenes Objekt dem Interessenten bereits bekannt, so bitten wir um Mitteilung in schriftlicher Form binnen 5 Tagen.

Unsere Provisionsforderung entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Darauf gründet sich die zusätzliche Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn

- der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen,
- der angestrebte wirtschaftliche Erfolg in anderer Rechtsform (Erbbaurecht statt Kauf) realisiert wird,
- durch einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird,
- in zeitlichem und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen,
- ein Dritter unser Angebot aufgrund unerlaubter Weitergabe ausnutzt.

Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingung erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Fehlverhaltens unseres Auftraggebers rückgängig gemacht wird.

Haftungsmaßstab: die Firma ReWa - GmbH haftet bei eigenen Vertragsverletzungen wie bei solchen von Vertretern oder Erfüllungshilfen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit bleibt ausgeschlossen. Erfüllungsort und bei Aufträgen von Kaufleuten auch Gerichtsstand ist Radolfzell am Bodensee.

Die Geschäftsbeziehung zwischen der ReWa - GmbH und dem Kunden untersteht deutschem Recht.

Sollten einzelne Klauseln dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen oder sonstige Vertragsbestimmungen unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Bei Pacht- und Mietvertragsabschluß wird eine Vermittlungsprovision von 2,38 Nettokaltmieten inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig und ist an die ReWa Immobilien GmbH zu zahlen.

Bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages, sofern bei den Angeboten nicht ausdrücklich ein anderer Provisionsatz angegeben ist, entsteht ein Provisionsanspruch von 3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis.

Die Eigentümer wünschen keine direkte Kontaktaufnahme. Bitte fragen Sie nur bei uns für Besichtigungstermine nach. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.