

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 m²
Hausgeld (ca.): 480,- €
Etage: 1
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

Kaufpreis
€ 304.000,-

ReWa Immobilien GmbH

Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee ° Tel.: 07732 8927010
Fax: 07732 8927019 ° bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

- > Etagenwohnung
- > Engen
- > 4 Zimmer

- > 86,31 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1363



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	78234 Engen
Baujahr	1972
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	86,31 m ²
Kaufpreis	304.000,- €
Hausgeld (ca.)	480,- €
Etage	1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	178 kWh / (m ² *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 m² 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 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1363

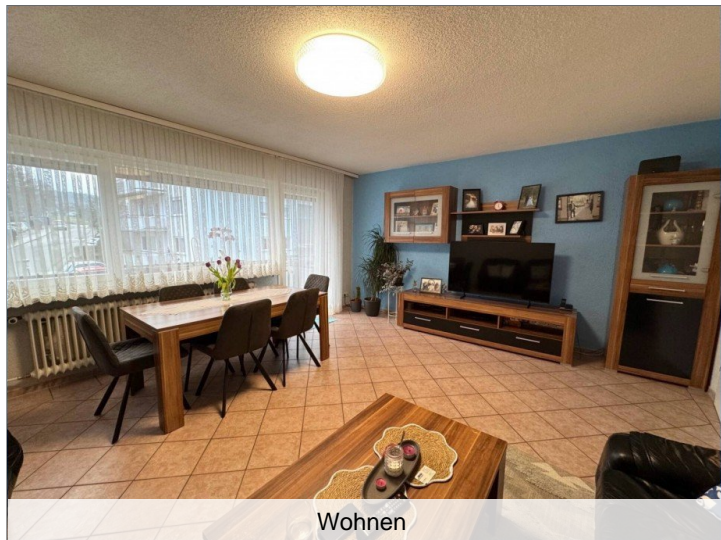


bestehen zweistündliche Regional-Express Verbindungen über die Gäubahn nach Stuttgart sowie über die Schwarzwaldbahn nach Karlsruhe. Die Stadt gehört dem Verkehrsverbund Hegau-Bodensee an. Die Bundesautobahn 81 (Würzburg-Stuttgart-Singen) und die Bundesstraßen 31 (Breisach-Lindau) und 491 (nach Tuttlingen)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



Wohnen



S-W Balkon



3 Fach verglaste Fenster



Balkon

ReWa Immobilien GmbH

Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee
Tel.: 07732 8927010 ° Fax: 07732 8927019
bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Engen
- > 4 Zimmer

- > 86,31 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1363



Wohnen, Ansicht 2



Ausblick



Garderobe



Küche mit EBK



Schlafzimmer

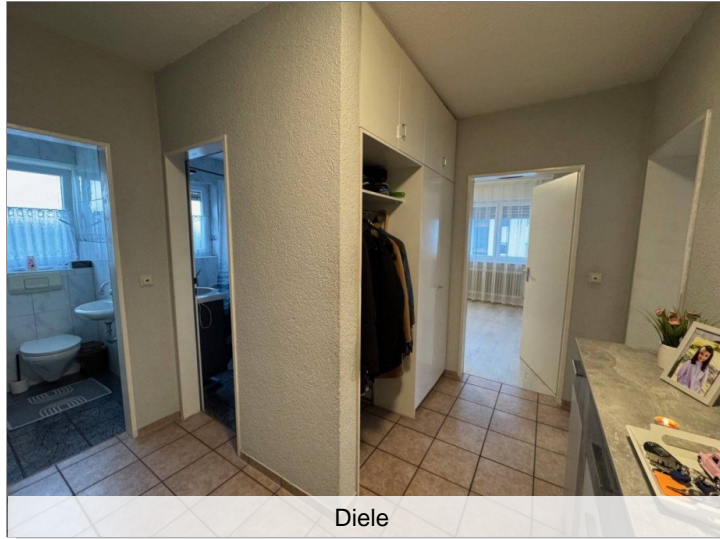


Blick

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Engen
- > 4 Zimmer

- > 86,31 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1363



Diele



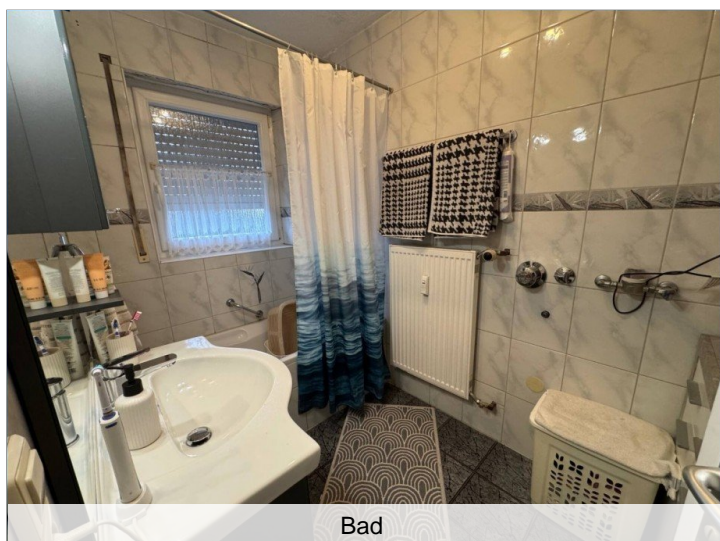
Eingangsbereich



Zi. 3



Bushaltestelle



Bad



Fahrradraum

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Engen
- > 4 Zimmer

- > 86,31 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1363



Kellerflur



Speicher



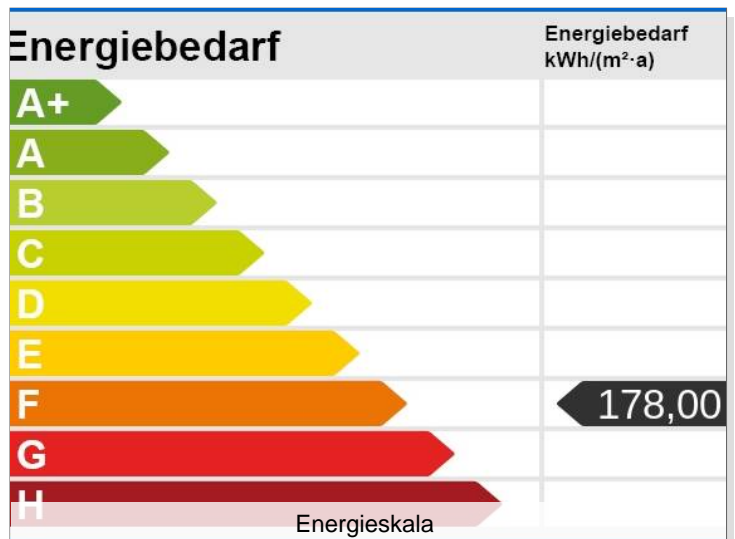
Keller



Hausansicht



Waschküche



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Engen
- > 4 Zimmer

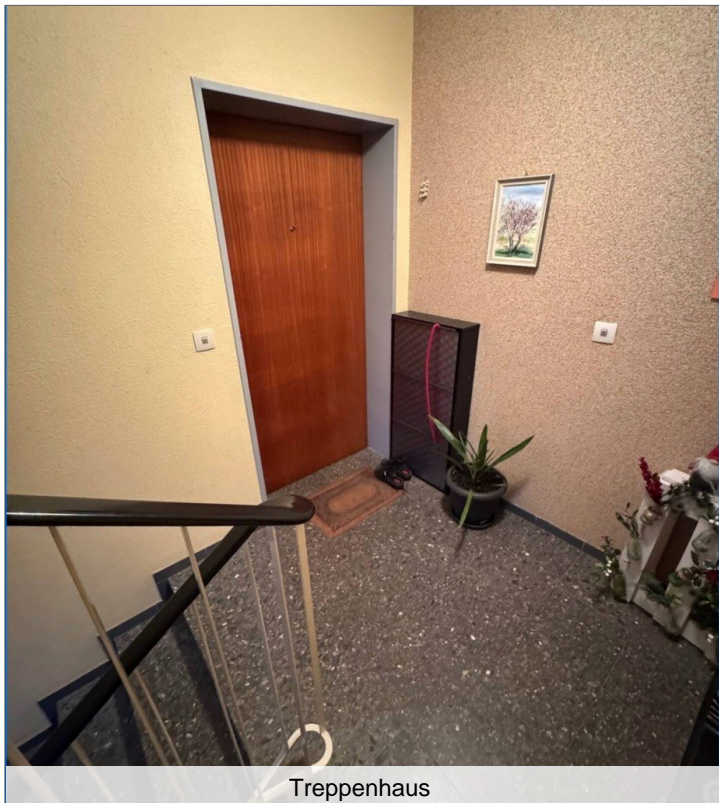
- > 86,31 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1363



Flur



Heizungsanlage



Treppenhaus



DIN Zertifikat

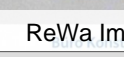
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

- > Etagenwohnung
- > Engen
- > 4 Zimmer

- > 86,31 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1363



mehr Service - mehr Vertrauen - mehr Mensch.



@IMMOBILIENREWA

Scannen, folgen, finden -
Ihre Traumimmobilie
wartet schon auf Sie!

Büro Radolfzell

ReWa Immobilien_Kontakt

Unsere Leistungsgarantie: Ein individuelles Vermarktungskonzept für Sie!

RECHERCHE / ARBEIT IM VORFELD

- Marktwertermittlung / Begutachtung / Eigenwerte / Standortanalyse
- Beratung über Chancen beim Immobilienverkauf / Immobilienvermietung
- Zusammenstellung der Immobilienunterlagen (Grundbuchauszug, Grundrisse, Teilungserklärung, uvm.)
- Zielgruppengerechte Umfeld-Recherche (Bildungseinrichtung, Freizeitangebot, Infrastruktur, uvm.)
- Erstellung Energieausweis, durch Kooperationspartner / Energieberater mit persönlicher Beratung
- Aufnahmen mit Drohne (optional)
- 360° Grad virtuelle Immobilienbesichtigung

MARKETING-STRATEGIE / WERBUNG

- Aufnahme von Objektbildern und Innenaufnahmen (durch Fotografen)
- Anfertigung anschaulicher und aussagekräftiger Grundriss-Pläne (falls nötig)
- Erstellung eines informativen und ansprechenden Immobilien-Exposés
- Zielgruppengerechte Werbung
- Anbringung eines Verkaufsschildes (nach Absprache)
- Präsentation der Immobilie auf den Immobilienportalen
- Homestaging „Cubiqz“
- Bewerbung auf der eigenen Homepage www.rewa-immobilien.de
- Show-Exposé-Fenster / Schaukasten in unserem Büro in der Fußgängerzone in Radolfzell am Bodensee
- Info-Mailing an unsere solventen Bestandskunden (ca. 8000 Kunden derzeit)

BESICHTIGUNGEN

- Organisation und Durchführung von fachmännischen Besichtigungen in der Immobilie
- Feedback von Besichtigungen (falls gewünscht)
- Umfangreiche Betreuung der Interessenten

VERKAUF

- Verkaufsverhandlungen zwischen Eigentümer(n) und Kaufinteressent(en)
- Finanzierungsbestätigung / Kapitalnachweis
- Zusammenstellung der Unterlagen für das Finanzierungsgespräch
- Vorbereitung und Erörterung des notariellen Kaufvertrags mit den Vertragsparteien
- Koordination des Beurkundungstermins beim Notar mit Kaufvertrag-Entwurf
- Durchführung der Immobilienübergabe mit Protokoll, ggf. mit Schlüsselübergabe (optional)
- Vermittlung von günstigen Finanzierungsbedingungen
- Schriftverkehr und Telefonate mit Behörden und Ämtern
- Organisation / Vermittlung von geeigneten Handwerkern (falls nötig)

VERMIETUNG

- Einholen einer Mieter-Selbstauskunft, Bonitätsprüfung Mieter (Creditreform)
- Ausarbeitung des Mietvertrages (Haus und Grund Verträge)
- Durchführung der Mietvertragsunterzeichnung mit Protokoll und Schlüsselübergabe (optional)
- Unterstützung bei der Mietvertragsunterzeichnung

Leistungsgarantie ReWa GmbH

- > Etagenwohnung
- > Engen
- > 4 Zimmer

- > 86,31 m² 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.