



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Charmantes Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten (aufgeteilt nach dem WEG)



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2250	Stand vom:	14.05.2023
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1933
Ort:	78234 Engen / Zimmerholz	Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Wohnfläche:	240,00 m ²	Grundstücksfläche:	1.514,00 m ²
Anzahl Zimmer:	9,5	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl sep. WC:	2,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	479.000,00 €	Provision:	3,57% inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-------------------

Energiepass:

Ansprechpartner:

Firma:	KOSUB Immobilien e.K.	Name:	Mathias Kosub
Straße:	Theodor-Heuss-Straße 12	Ort:	78467 Konstanz
Telefon:	+49 7531 3690696	Faxnummer:	+49 7531 3690695
E-Mail:	konstanz@kensington-international.com	www:	www.kensington-bodensee.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Dieses geräumige Objekt mit ca. 240 Quadratmetern Gesamtwohnfläche und einem über 1.500 Quadratmeter großen Grundstück besteht aus zwei getrennten Wohneinheiten (Vorder- und Hinterhaus) und ist bereits nach dem WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt. Das macht das Doppelhaus ideal für größere Familien, die gerne ihre Angehörigen in der Nähe haben, trotzdem aber ihr „eigenes Reich“ bewohnen wollen – ein wunderbares Mehrgenerationenhaus. Im Jahr 1933 wurde das Gebäude errichtet und das Hinterhaus im Jahr 1998 um eine Etage aufgestockt. Beheizt werden beide Häuser über eine moderne Pelletsheizung aus dem Jahre 2014. Neben der großen Garage stehen vor dem Haus

zwei KFZ-Stellplätze zur Verfügung.

Das gesamte Gebäude wird aktuell von den Eigentümern selbst bewohnt und bezugsfrei übergeben.

Nachfolgend eine Zusammenfassung der wesentlichen Ausstattungsdetails:

- Doppelhaus mit zwei separaten Wohneinheiten (aufgeteilt nach dem WEG)
- Baujahr: 1933
- 1998 Aufstockung um eine Etage in Holzständerbauweise
- ca. 1.514 m² Grundstücksfläche
- ca. 240 m² Gesamtwohnfläche
- Vorderhaus: ca. 105 m² Wohnfläche und 4,5 Zimmer
- Hinterhaus: ca. 135 m² Wohnfläche und 5 Zimmer
- Aufwendige Modernisierung des Hinterhauses im Jahr 1998
- Pelletheizung, Baujahr: 2014
- Garage + 2 KFZ-Stellplätze

Lage:

Die Immobilie befindet sich im zur Stadt Engen gehörenden Ortsteil Zimmerholz. Der ländliche Ortsteil liegt rund vier Kilometer vom Stadtzentrum Engens entfernt und ist demnach die ideale Wohnumgebung für Familien, die das Leben am Rande der Natur schätzen, gleichzeitig aber nicht auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten wollen. Engen besitzt eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie einer guten ärztlichen Versorgung.

Vor allem Eltern mit kleinen und schulpflichtigen Kindern bietet die Kleinstadt ein exzellentes Bildungsangebot, das von sieben Kindergärten und zwei Grundschulen über zwei Realschulen und eine Förderschule bis zu einem Gymnasium reicht.

Außerdem ist Engen aufgrund seiner reizvollen Lage inmitten der Vulkanlandschaft des Hegaus ein beliebter Wohnort bei Jung und Alt. Von hier aus ist es nicht weit zum Bodensee, zum Rhein und in den Schwarzwald, weshalb die Gemeinde ein idealer Ausgangspunkt für Unternehmungen in der Natur ist.

Ausstattung:

Das Vorderhaus hat 4,5 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 105 m². Aufgrund der Hanglage der Immobilie wird das Haus ebenerdig durch das Untergeschoss betreten. Vom zentralen Treppenhaus gibt es Zugänge zu allen weiteren Räumen der Etage. Dazu zählen das Wohnzimmer, das Esszimmer, die Küche und ein Kellerraum.

Eine Treppe führt hinauf in das 1. OG des Hauses. Dort befinden sich die beiden Schlafzimmer, das Bad und ein geräumiger Flur. Eine weitere Treppe führt in knapp 18 m² großen Speicher, der von den jetzigen Eigentümern vor einigen Jahren nachträglich ausgebaut wurde und als vollwertiges Zimmer, beispielsweise für Kinder oder als Büro, genutzt werden kann.

Das Vorderhaus wurde über die Jahre hinweg renoviert. Zu den Renovierungsmaßnahmen der letzten Jahre zählen

eine Erneuerung der Böden, der Einbau einer neuen Sanitärausstattung im Badezimmer, der Austausch der Fenster und die Installation einer neuen Küche.

Das Hinterhaus ist mit einer Wohnfläche ca. 135 m² ist als Haupthaus anzusehen. Es hat fünf Zimmer, einen Speicher, eine Terrasse und einen Balkon. Im Unterschied zum Vorderhaus befindet sich der Eingang zum Hinterhaus im Erdgeschoss, das über eine Außentreppe erreicht wird. Betreten wird das Haus über einen zentralen Flur, von dem alle weiteren Zimmer des Erdgeschosses abgehen. Highlight des ca. 21 m² umfassenden Wohnzimmers ist ein Holzofen, der an kalten Wintertagen für eine unvergleichlich gemütliches Flair sorgt. Neben dem Wohnzimmer liegt das ebenfalls geräumige Esszimmer, das ausreichend Platz für einen großen Esstisch bietet, an dem auch große Familien gemeinsam speisen können. Vor der Küche liegt eine ca. 20 m² große Terrasse, die wegen ihrer Überdachung auch an regnerischen Tagen genutzt werden kann. Zudem befindet sich noch ein Gäste-WC im Erdgeschoss.

Über eine Treppe geht es ins Dachgeschoss des Hinterhauses, wo sich die drei Schlafzimmer befinden. Das knapp 16 m² große Zimmer eignet sich hervorragend für die Nutzung als Elternschlafzimmer. Die beiden weiteren Schlafzimmer haben mit jeweils ca. 13 m² eine gute Größe für Kinder. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Waschtisch und einem WC ideal auf die Nutzung durch Familien ausgelegt. An das Elternschlafzimmer grenzt noch ein kleiner Balkon an, perfekt, um morgens und abends ein wenig Frischluft zu tanken. Über eine Falltreppe gelangt man in den Speicher.

Das Hinterhaus wurde im Jahr 1998 aufwendig modernisiert und saniert. Im Zuge dessen wurden nicht nur die gesamte Elektrik und die Wasserleitungen des Hauses erneuert, sondern auch das Bad, das Gäste-WC, die Küche, die Fenster, Böden und Wandbeläge des Hauses modernisiert.

Alternativ zu einem Mehrgenerationenhaus können die beiden Haushälften auch von verschiedenen Käufern erworben werden, da das Objekt bereits in Wohnungseigentum aufgeteilt ist. Eine getrennter Verkauf würde jedoch noch bestimmte Anpassungen an der Teilungserklärung erfordern, da einige Räume, wie beispielsweise der Keller und die Garage, bisher dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet sind. Darüber hinaus bietet sich die kleinere Haushälfte auch ideal zur Vermietung an.

Sonstiges:

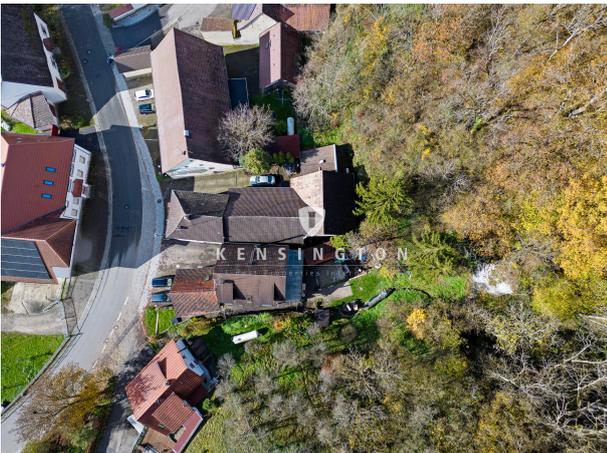
Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle genannten Umbau-/Erweiterungs-/Nutzungsänderungsmöglichkeiten sind vorab mit der Baubehörde abzustimmen und bedürfen unter Umständen einer Baugenehmigung, Genehmigung der Nutzungsänderung o.ä., für den Erhalt der Genehmigung etc. wird keine Gewähr übernommen. Die im Exposé angegebenen Renditeberechnungen und erzielbaren Mieteinnahmen sind ebenfalls ausdrücklich als unverbindlich zu verstehen. Die im Exposé dargestellten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend. Virtuell dargestellte Möbel, Küchen und Einbauten sind beispielhaft. Möblierungen, die Küche und Einbauten gehören nicht zur Wohnung. Die Visualisierung der Küche dient ausschließlich zur Illustration. Eine entsprechende Machbarkeit wurde nicht geprüft.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach der am 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 3,57 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Bilder



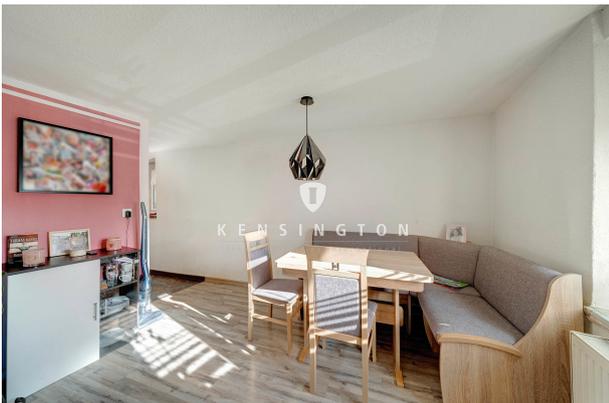


















UG



EG



DG

