EINFAMILIENHAUS ZUM KAUF

78234
Engen-Zimmerholz







Wir leben Immobilien

IMMOBILIEN
BODENSEE-HOCHRHEIN RHEIN
WIR FÜR SIE

Karl-von-Drais-Str. 6, 78239
Rielasingen-Worblingen
07731-5916745
info@immo-boho.de



IMMOBILIEN
BODENSEE-HOCHRHEIN
WIR FÜR SIE



Inhalts-verzeichnis

4-5 **Eckdaten & Übersicht**
Übersicht der Schlüsselmerkmale und herausragenden Eigenschaften der Immobilie

6-9 **Kurzbeschreibung**
Kompakte Darstellung der wichtigsten Eigenschaften und Vorzüge der Immobilie

10-22 **Grundrisse & Bilder**
Detaillierte Pläne und visuelle Eindrücke zur vollständigen Darstellung der Immobilie

23-25 **Services & Über uns**
Entdecken Sie unsere maßgeschneiderten Dienstleistungen und lernen Sie uns näher kennen

26-28 **Hinweise**
Wichtige rechtliche Informationen, AGBs und unser Impressum im Überblick



Objekt

ECKDATEN



7
Zimmer

168 m2
Wohnfläche

1922	168M²	498M²	4

www.immo-boho.de

ALLES AUF EINEN BLICK

Charmantes Zweifamilienhaus in Engen-Zimmerholz, Baujahr 1922, mit ca. 168 m² Wohnfläche und 498 m² Grundstück. Neue Luftwärmepumpe, gemietete PV-Anlage, Balkon mit Gartenzugang und überdachter Sitzbereich. Große Scheune, Garage und Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial. Für Kapitalanleger oder nach Absprache zur Eigennutzung.

DETAILS:

IMMOBILIEN
Bodensee-Hochrhein

Anzahl der Zimmer:	7
Wohnfläche	168 m²
Grundstücksfläche	498 m²
Bäder:	4
Heizung:	Luftwärmepumpe
Keller:	Ohne Keller
PV	Vorhanden (gemietet)
Baujahr:	1922
Garage:	Einzelgarage
Besonderheiten:	Große Scheune mit Zugang ins OG
Provision:	2,38% des Kaufpreises inkl. 19% Mwst.
Kaufpreis:	380.000,00 EUR

380.000,00 EUR





OBJEKT

Kurzbeschreibung

REAL ESTATE

WIR FÜR SIE

www.immo-boho.de

KURZBESCHREIBUNG





Charmantes Zweifamilienhaus mit Garten & großer Scheune 🏡

in 78234 Engen-Zimmerholz zur Kauf

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1922 bietet Platz für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte. Zwei Wohnungen auf zwei Etagen, ein kleiner Garten mit überdachtem Sitzbereich und eine großzügige Scheune machen die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Der gewachsene Charakter des Hauses und sein gepflegter Gesamteindruck sorgen für eine wohnliche Atmosphäre.



Die Obergeschosswohnung ist derzeit vermietet, während die Erdgeschosswohnung von der Eigentümerin bewohnt wird. Bei einem Verkauf an einen Kapitalanleger kann die Eigentümerin nach Absprache als Mieterin im Haus bleiben, sodass künftig beide Wohnungen Mieteinnahmen erzielen könnten. Auch eine Eigennutzung kommt grundsätzlich infrage. Welche Möglichkeiten dafür bestehen und zu welchem Zeitpunkt, ist im persönlichen Gespräch unter





Berücksichtigung der bestehenden Wohn- und Mietverhältnisse zu klären.

Im Inneren treffen gemütliche Räume auf Details, die zum Charakter des älteren Hauses passen. Für sein Baualter präsentiert sich die Immobilie in einem ansprechenden Zustand. Die vorhandenen Modernisierungen ergänzen die ursprüngliche Bausubstanz und lassen Raum für eigene Gestaltungsideen.
Zur Erdgeschosswohnung gehört ein kleiner Balkon mit direktem Zugang zum Garten. Die überschaubare Gartenfläche bietet Platz zum Entspannen und Gestalten. Der überdachte Sitzbereich lädt zum Kaffee am Morgen, zu ruhigen Stunden im Freien oder einem gemeinsamen Abend ein.

Eine interessante Reserve befindet sich im Dachgeschoss. Die Grundfläche entspricht geschätzt, derjenigen der Obergeschosswohnung. Der bislang nicht ausgebaute Bereich bietet damit großzügigen Platz für eigene Ideen. Auch die Aussicht verleiht dem Dachgeschoss einen besonderen Reiz. Ein möglicher Ausbau und insbesondere eine spätere Wohnnutzung sind hinsichtlich der baulichen Voraussetzungen und erforderlichen Genehmigungen gesondert zu prüfen.

Unterhalb des Wohnzimmers der Erdgeschosswohnung befindet sich ein weiterer Raum, der nicht in der angegebenen Wohnfläche berücksichtigt ist.
Ein besonderer Vorteil ist die sehr große Scheune. Sie verfügt über Strom, Beleuchtung und ein elektrisches Tor und bietet vielseitige Möglichkeiten zum Lagern, für Hobbys oder zur Einrichtung einer Werkstatt. Je nach Bedarf lässt sich der Bereich entsprechend anpassen. Die Scheune ist trocken und das Mauerwerk in Ordnung.



Praktisch ist außerdem der zusätzliche Zugang zur Obergeschosswohnung durch die Scheune. Einkäufe, größere Geräte oder sperrige Gegenstände können so auch über diesen Weg in die Wohnung gebracht werden. Das erleichtert den Alltag und ergänzt die Nutzungsmöglichkeiten des Scheunenbereichs. Zum Angebot gehört eine Garage mit einer Fläche von rund 24 m². Hinzu kommt ein separater Heizungsraum. Beide Räume sind von außen zugänglich; ein direkter Zugang aus dem Wohnbereich besteht nicht.

Auch bei der Haustechnik wurde bereits modernisiert: Eine neue Luftwärmepumpe ergänzt das ältere Gebäude um zeitgemäße Heiztechnik. Zusätzlich ist eine Enpal-Photovoltaikanlage installiert, die derzeit gemietet wird. Für Käufer kommt nach Abstimmung mit dem Anbieter eine Übernahme des Mietvertrags oder ein Kauf der Anlage zu den jeweiligen Bedingungen in Betracht.

Das Hausbietet Raum für Menschen, die den Charme eines älteren Hauses schätzen und das vorhandene Potenzial nach ihren eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.



ERDGESCHOSS



Objekt
GRUNDRISS

OBERGESCHOSS







Will-kommen









Ist





Kann








HOME

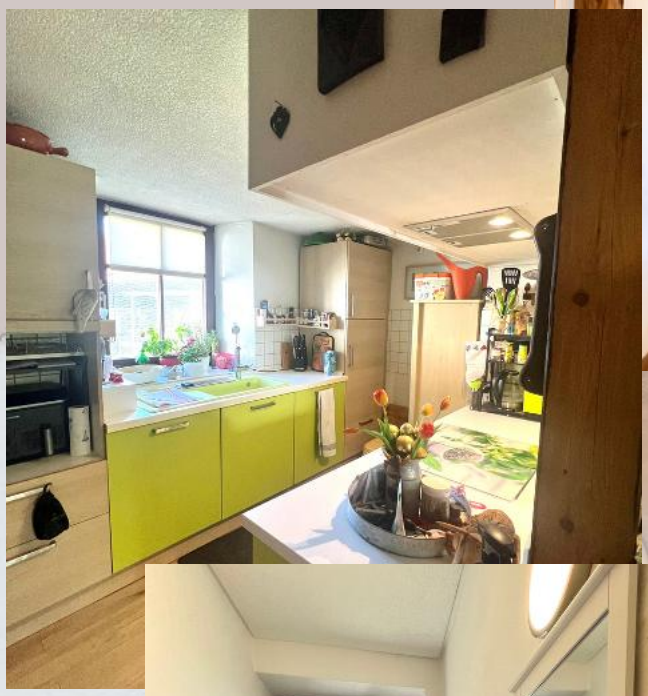


















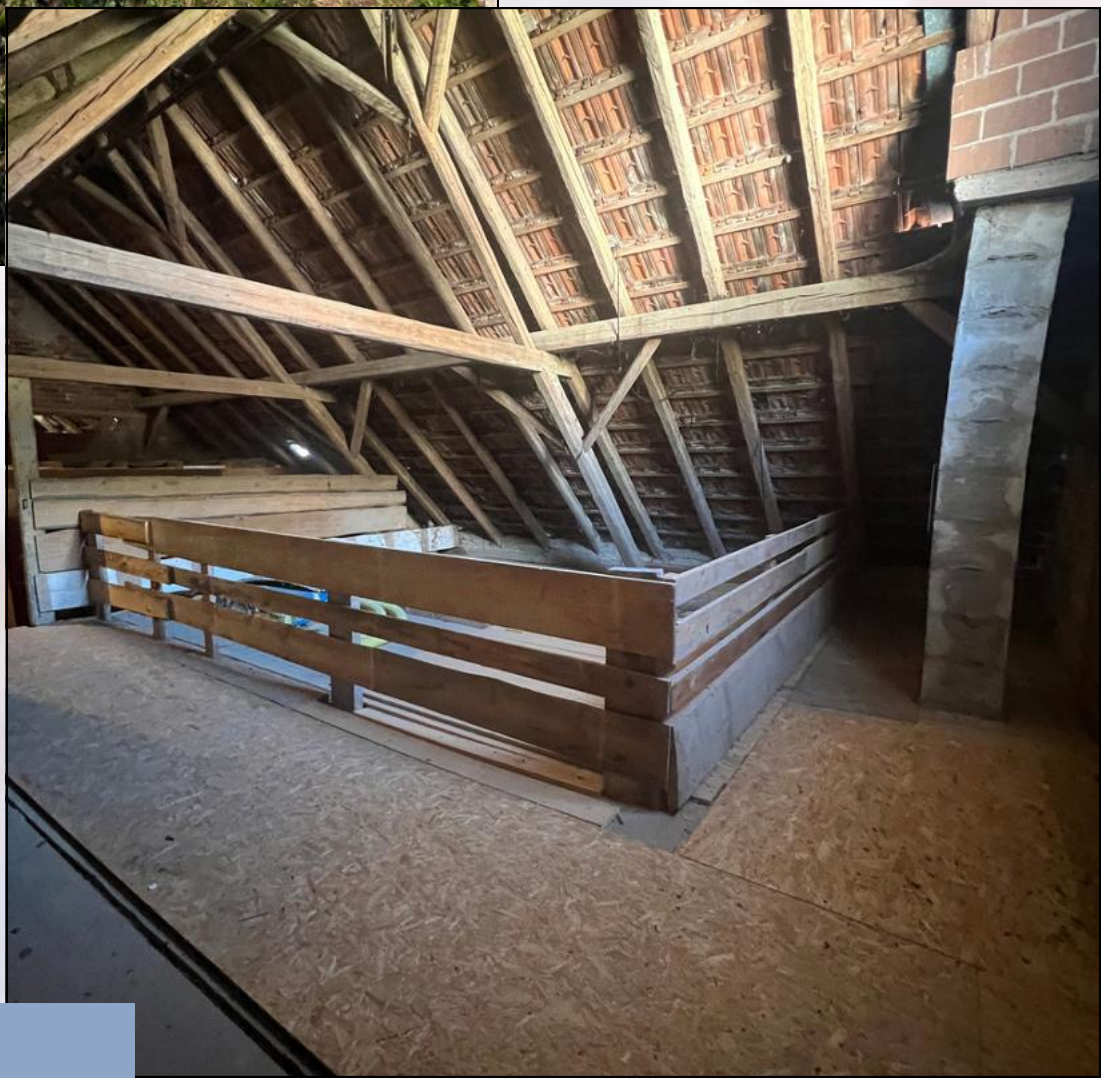












SERVICES

Professioneller Verkauf



Wir bieten einen umfassenden professionellen **Verkaufsservice für Ihre Immobilie**, der sich durch Schnelligkeit, Fairness und fachliche Kompetenz auszeichnet. Unser Team arbeitet engagiert daran, Ihre Immobilie optimal am Markt zu positionieren und den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen

Zudem legen wir großen Wert auf eine **transparente und vertrauensvolle Zusammenarbeit** mit unseren Kunden, um den Verkaufsprozess so angenehm und stressfrei wie möglich zu gestalten.

Energieausweis

Wir unterstützen Sie zuverlässig und transparent beim **Erwerb des Energieausweises**. Unser Team steht Ihnen mit umfassender Beratung zur Seite und kann die Erstellung des Energieausweises entweder direkt vermitteln oder für Sie bei qualifizierten Partnern in Auftrag geben.



Finanzierung

Wir unterstützen Sie transparent und individuell bei der Finanzierung Ihrer Immobilie. Als Vermittler arbeiten wir eng mit **vertrauenswürdigen Finanzpartnern** zusammen, um Ihnen die bestmöglichen Konditionen zu sichern und den Finanzierungsprozess zu vereinfachen.



Ehrliche Bewertungen

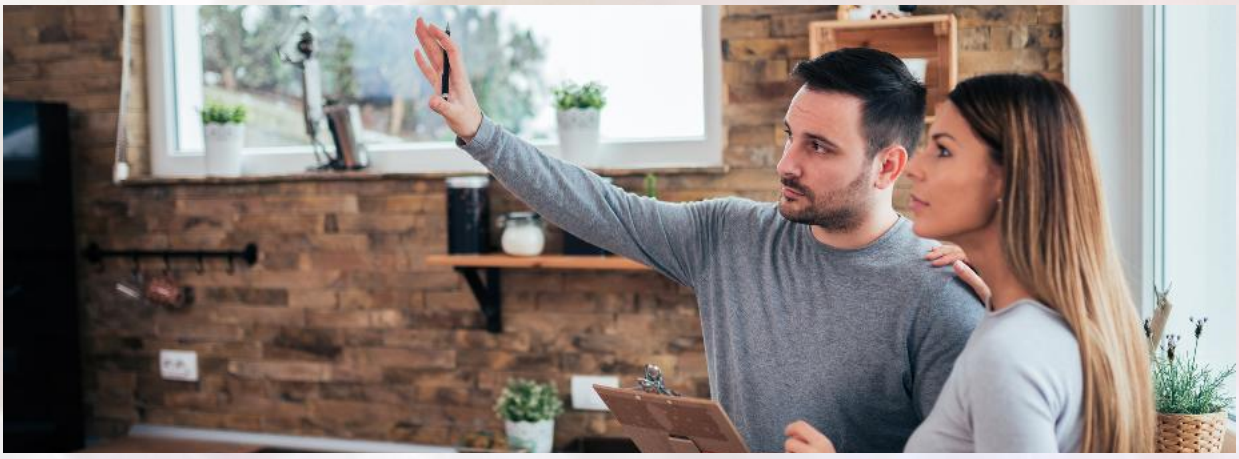


Wir bieten **kostenlose und ehrliche Immobilienbewertungen** durch unsere Experten – präzise, fundiert und verlässlich. Unser Team garantiert objektive Einschätzungen, die auf gründlichen Marktanalysen und umfassender Erfahrung basieren.

SERVICES

Renovierungen

Mit unserem Service können wir Sie sowohl vor als auch nach dem Kauf einer Immobilie unterstützen. Um den Wert Ihrer Immobilie zu steigern oder sie individuell anzupassen, greifen wir auf ein umfangreiches **Netzwerk von Partnerbetrieben** zurück. Dieses Netzwerk umfasst Spezialisten für Innenausbau wie Bodenverlegung, Sanitär- und Heizungsbau, Elektrogewerk sowie Experten für Außenarbeiten wie Garten- und Zaunbau. Für meisterpflichtige Gewerke setzen wir **qualifizierte Meisterbetriebe** ein, während wir für andere Bereiche auf erfahrene Fachbetriebe zurückgreifen. Wir übernehmen die gesamte Koordination, um Ihnen den Prozess so stressfrei wie möglich zu gestalten und sicherzustellen, dass alle Arbeiten zu Ihrer vollsten Zufriedenheit ausgeführt werden.



Vermietungen

Wir vermitteln Ihre Immobilie zur Vermietung – professionell, effizient und stets zu Ihrer vollsten Zufriedenheit. Unser erfahrenes Team übernimmt den gesamten Vermietungsprozess, von der Werbung bis zur Schlüsselübergabe, und setzt dabei modernste Marketingstrategien ein, um sicherzustellen, dass Ihre Immobilie die bestmögliche Sichtbarkeit und Attraktivität erhält.



Wir engagieren uns dafür, **den idealen Mieter zu finden** und alle Aspekte des Mietverhältnisses zu verhandeln, um Ihnen einen reibungslosen und profitablen Vermietungsprozess zu gewährleisten.

EXKLUSIVE IMMOBILIENBETREUUNG



About Us



Bereits beim ersten Eindruck durch unser sorgfältig gestaltetes Exposé zielen wir darauf ab, jeden Interessenten zu begeistern. Hochwertige Fotografien und präzise ausgearbeitete Beschreibungen sorgen dafür, dass Ihre Immobilie sich deutlich von anderen abhebt. Wir setzen auf außergewöhnlichen Einsatz, um die Vorzüge Ihrer Immobilie optimal zur Geltung zu bringen. Sollten Sie den Verkauf Ihrer Immobilie in professionelle Hände legen wollen, stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung – Ihr Erfolg ist unser Anspruch.

HINWEISE & AGB´S

1. Maklerprovision

Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH verpflichtet sich zur streng vertraulichen Behandlung Ihrer persönlichen Daten und garantiert, dass diese ausschließlich für firmeninterne Zwecke verwendet und nicht ohne Ihre ausdrückliche Zustimmung an Dritte weitergegeben werden. Unsere Dienstleistungen, einschließlich der Zusendung von Immobilienangeboten, Organisation von Besichtigungsterminen und die Bereitstellung aller relevanten Informationen, sind für Sie bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss unverbindlich und kostenfrei.
Bei einer erfolgreichen Vermittlung eines Kaufobjektes erhebt die Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH eine Provision von 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer, berechnet auf den Kaufpreis. Diese Provision wird fällig und ist zahlbar innerhalb von 7 Tagen nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Mit dem Zugang unseres Exposés und nach Ablauf der Widerrufsfrist entsteht ein erfolgsabhängiger Vermittlungsvertrag, basierend auf den hier genannten Bedingungen.

2. Haftungsbegrenzung/

Die Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH bemüht sich, alle Angaben und Informationen in Exposés und sonstigen Unterlagen mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen zusammenzustellen. Jedoch übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber oder von dritten Parteien zur Verfügung gestellten Informationen. Ebenso schließen wir die Haftung für nicht offensichtliche Mängel oder die Maßstabstreue der bereitgestellten Grundrisse und Baupläne aus, sofern nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit unsererseits vorliegt.
Die Haftung für leicht fahrlässig verursachte Schäden ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Dies betrifft insbesondere verdeckte Mängel oder Mängel, die in der Prüfungsphase nicht erkennbar waren. Ebenso sind Haftungsansprüche gegen die Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH, die aus der Nutzung der in den Exposés bereitgestellten Informationen entstehen, ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um Schäden, die durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten unserer Mitarbeiter oder Beauftragten verursacht wurden.
Unsere Haftung für Schadenersatz, gleich aus welchem Rechtsgrund, insbesondere aus Unmöglichkeit, Verzug, mangelhafter oder falscher Lieferung, Vertragsverletzung, Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen und unerlaubter Handlung ist, soweit es dabei auf ein Verschulden ankommt, nach Maßgabe dieses Abschnitts eingeschränkt.
Diese Haftungsbegrenzung soll sicherstellen, dass die rechtlichen Risiken für beide Parteien klar und fair geregelt sind und die Interaktion mit der Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH auf einer soliden, vertrauensvollen Basis erfolgt. Es wird empfohlen, diese Klauseln durch einen Anwalt überprüfen zu lassen, um sicherzustellen, dass sie den aktuellen rechtlichen Anforderungen entsprechen und effektiv implementiert werden können.

HINWEISE & AGB´S

3. Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht: Sie als Verbraucher haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den durch unsere Vermittlung zustande gekommenen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag der Exposéeinsich / des Vertragsabschlusses.
Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Immobilien Bodensee-Hochrhein GmbH, Pfaffenhäule 50, 78224 Singen, E-Mail: info@immo-boho.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein per Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Um die Widerrufsfrist einzuhalten, genügt es, wenn Sie Ihre Erklärung, dass Sie den Vertrag widerrufen möchten, vor dem Ende der Widerrufsfrist absenden

4. Doppeltätigkeit des Maklers

Es ist uns gestattet, sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig zu werden, solange wir nicht beide Parteien im selben Vertragsverhältnis vertreten.

5. Schlussbestimmung

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Sollte eine Bestimmung dieser Verträge unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine wirtschaftlich gleichwertige Regelung, die dem Zweck der ursprünglichen Bestimmung am nächsten kommt.

6. Bilder

In einigen Fällen können Bilder von Immobilien, die auf unserer Website oder in unseren Marketingmaterialien präsentiert werden, durch eine Staging-App bearbeitet worden sein. Diese bearbeiteten Bilder dienen dazu, eine mögliche Darstellung zu zeigen, wie die Wohnung oder das Haus aussehen könnte. Es handelt sich dabei um Vorschläge und Inspirationen, die nicht zwingend den aktuellen Zustand der Immobilie wiedergeben

IMPRESSUM



Wir leben Immobilien

IMMOBILIEN
BODENSEE-HOCHRHEIN
WIR FÜR SIE

Karl-von-Drais-Straße 6, 78239
Rielasingen-Worblingen
07731-5916745
info@immo-boho.de