

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Engen-Biesendorf

**Haus mit zwei Wohnungen, einzugsfertig renoviert, neue Heizung -PRIVATVERKAUF-**



Objekt-Nr. **OM-319430**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
Serk Hans-Peter  
Mobil: 0159 04073396

78234 Engen-Biesendorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1925	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.146,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	176,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	183,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bauabschnitte beim Haus: 1974 und 2003, Kunststofffenster/Türen 2012 bis 2024

Dieses wunderschöne Objekt ist bezugsfertig.

Motto: Einziehen und Wohlfühlen... FERTIG !

Die Grundstücksgröße beträgt 1146 Quadratmeter und bietet jegliche Möglichkeiten zur freien Entfaltung. Großer Abstand zu den Nachbarn, Freizügigkeit und Privatsphäre ist gegeben.

Dieses geräumige Objekt im EG mit Wohn-/Nutzfläche besitzt ca. 96 m<sup>2</sup>, OG mit Wohn-/Nutzfläche beträgt ca. 80 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche, drei Kellerräume/Heizungsräume beträgt ca. 38 m<sup>2</sup>. Eine Werkstatt und zwei sehr große Garagen besitzen ca. 97 m<sup>2</sup>. Ein Holzlagerraum wie auch ein Holzschuppen mit Zusatzraum und Feuerstelle ergeben zusätzlich ca. 48 m<sup>2</sup>. Selbst diejenigen, die einen weiteren Wohnhausausbau anstreben, bietet dieses solide gebaute Haus jegliche Möglichkeiten zur freien Gestaltung. D.h. das Haus bietet die Möglichkeit zur Erweiterung von zusätzlichen zwei Wohnungen Platz. Ein solcher Ausbau des Hauses wird auch von öffentlicher Seite mit einem Zuschuss finanziell unterstützt.

Im Jahr 1925 wurde das Gebäude errichtet und im Jahr 1974 und 2003 auf die heutige Größe erweitert. Kunststofffenster und Außentüren wurden im Jahr 2012 bis 2024 erneuert. Rollläden an allen Fenstern im Wohnbereich. Beheizt wird über eine neue und moderne Flüssiggas-Zentralheizung aus dem Jahre 09/2023.

Jede Wohnung besitzt einen Holzkachelofen.

Alle benannten Öfen befinden sich auf dem aktuellen Wärmeenergiestand und wurden E/2023 erfolgreich abgenommen, d.h. sie erfüllen alle gesetzlichen Anforderungen.

## Ausstattung

Die Erdgeschoßwohnung hat 3,5 Zimmer (Wohn- und Esszimmer bilden einen Raum) und einen Nutzraum mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 96 m<sup>2</sup>. Im Schlafzimmer, Nutzraum, Küche und Hausflur sind neue Bodenbeläge/Fliesen verlegt. Im Ess-/Wohnzimmer befindet sich ein Holzkachelofen. Der Holzkachelofen ist auf dem aktuellen Energiestand und die Ausmauerung wurde vom Fachbetrieb erneuert. Die Wohnung selbst besitzt eine Haustür und hinter am Haus eine Nebeneingangstür. Von der Erdgeschoßwohnung ermöglicht ein direkter Zugang die Begehung der drei Kellerräume. Auch ein direkter Zugang in den Werkstatttraum bzw. Hobbyraum ist vorhanden. Vom Werkstatttraum bzw. Hobbyraum aus ermöglicht ein direkter Zugang die leichte Erreichbarkeit beider Garagen. Vom zentralen Treppenhaus bestehen Zugänge zu weiteren Räumen. Dazu zählen die Zugänge ins Obergeschoß, dem Balkon, das Wohn-/Esszimmer und die Küche. Weitere Räume der EG-Wohnung sind der große Nutzraum, das große Schlafzimmer und das Bad mit Wanne und Dusche.

Eine Treppe führt in die zweite Wohnung, die sich im Obergeschoß des Hauses befindet. Dort befindet sich das Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit einem sehr schönen und hochwertigen Holzkachelofen. Der Küchenraum mit einer verbauten Einbauküche (Spülmaschine, E-Herd und Kühlschrank sind eingebaut), ein Badvorraum und das Bad sowie ein geräumiger Flur, welcher sich als kleines Büro nutzen lässt. Zusätzlich gelangt man vom Flur auf den großen Balkon und über eine Treppe zum Heizraum ins DG, in dem sich auch eine eingebaute Rauchkammer befindet. Von dort aus gelangt man in einen großen Raum der als Nutzraum oder Büro genutzt werden kann. Beide Räume besitzen neue Bodenbeläge. Des Weiteren kann im DG auch ein zusätzlicher Raum ebenfalls als Abstell-/Lagerraum genutzt werden.

Beim kompletten Haus sind Kunststofffenster mit Rollläden verbaut.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Es fällt keine Makler-Provision an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die natürlich auch eingesehen werden können.

Der Gastank und Gasleitungen zum Haus sind neu.

Die Heizungsanlage wurde in 09/2023 von einer Fachfirma eingebaut und entspricht dem neuesten Stand der Technik. (Rechnung liegt vor.)

Der Feuerstättenbescheid wie auch die Bescheinigung nach EWärmeG liegt positiv mit Stand 11.12.2023 vor.

D.h. das Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg (EWärmeG) ist für dieses Haus erfüllt.

Grundstück:

Aufgrund der fast ebenen Fläche des Grundstücks ist die Nutzung des kompletten Grundstücks gegeben.

Werkstattraum bzw. Hobbyraum:

Dieser Raum kann von der EG-Wohnung oder von den Garagen betreten werden. Zusätzlich gibt es noch eine eigene Zugangstür nach draußen.

Garagen:

Es gibt zwei ungewöhnlich große Garagen. D.h. in einer Garage kann ein großer Wohnwagen oder ein Wohnmobil bzw. Boot untergebracht werden. Die Länge der Garage beträgt ca. 8,90 Meter und eine Breite von ca. 3,90 Meter.

Die zweite Garage bietet ebenfalls reichlich Platz und hat mit einer Länge von ca. 8,80 Meter und einer Breite von ca. 4,40 Meter.

Die Besonderheit des Hauses ist, dass es mit Blick auf die Zukunft problemlos erweiterbar ist. D.h. der Käufer kann das bestehende Haus zusätzlich für weitere ein bis zwei Wohnungen ausbauen. Dazu kann ein Zuschuss beantragt werden.

Hinter dem Haus befindet sich ein Raum um mögliches Brennholz aufzubewahren. Neben dem Haus steht noch ein Holzschuppen der sich zum Lagern für Brennholz oder Sonstiges eignet.

Zusätzlich sind Wasserzisternen für das Regenwasser vorhanden.

Die große Gartenfläche ist mit Sonne gesegnet und bietet viel Platz und Freiraum. Je nach Wetterlage kann sich der zukünftige Hausbesitzer auch über den Anblick der Schweizer Alpen erfreuen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im zur Stadt Engen gehörenden Ortsteil Biesendorf. Der ländliche Ortsteil feiert in 2024 sein 700 jähriges Bestehen und liegt 10 Kilometer vom Stadtzentrum Engen entfernt. Regelmäßiger Bustransfer -in nächster Nähe gelegen- verbindet Biesendorf mit der Stadt Engen. Dadurch ist der Ort die ideale Wohnumgebung für Familien, die das Leben am Rande der Natur schätzen. Gleichzeitig muss nicht auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten wollen. Wer Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Friseur oder auch ein Autohaus sucht, findet diese in Engen bzw. in dem ca. 5 km entfernten Emmingen oder in der Kreisstadt Tuttlingen die ca. 8 km entfernt liegt.

Viele berufliche Angebote finden sie in der Nachbarschaft oder in unmittelbarer Nähe wie z.B. beim Testzentrum der Mercedes Benz AG mit platzierten Zulieferern oder in der Kreisstadt Tuttlingen, Emmingen-Liptingen wie auch in der Stadt Engen (alles in nächster Nähe gelegen).

Biesendorf selbst liegt auf eine Höhe von 750 Meter. Des Weiteren werden sehr viele Freizeitangebote wie z.B. ein Pferdegestüt, ein Fischteich, eine Motocross-Strecke, ein Skilift mit Skihütte, ein Schießstand oder unterschiedliche Vereine und vieles mehr angeboten.

Engen selbst besitzt eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf. 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/Biesendorf 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.

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Haus mit Alpensicht



Sonnenuntergang

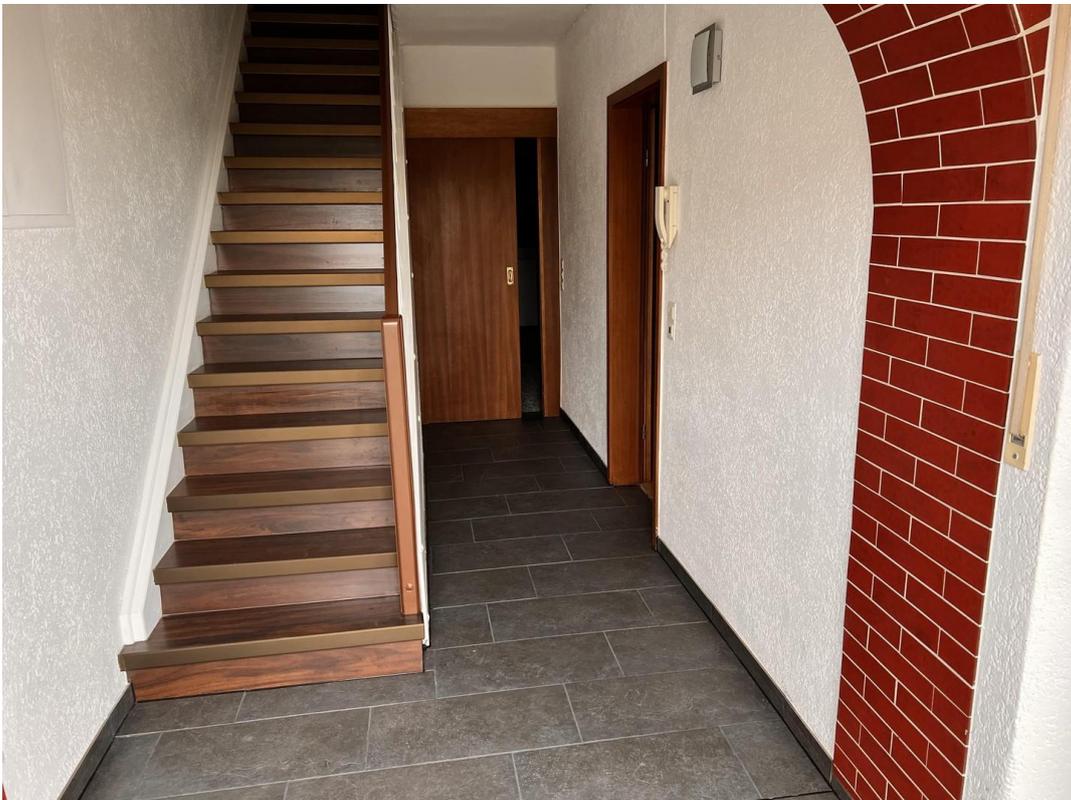
# Exposé - Galerie



Hauseingangstür



geöffnete Haustür

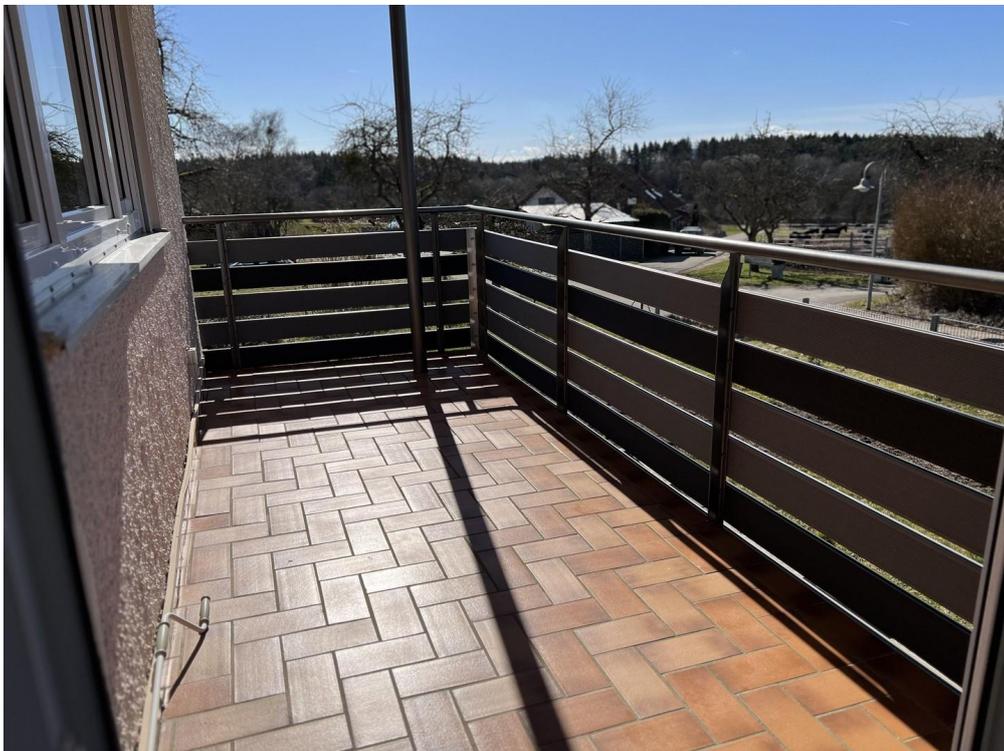


EG Hausflur

# Exposé - Galerie



EG Zugang zum Balkon



EG Balkon

# Exposé - Galerie



EG Ess-/Wohnzimmer



EG Ess-/Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



EG Badezimmer mit Wanne,Dusche



EG Abstell-/Freizeitraum

# Exposé - Galerie



Treppe ins OG



OG Hausflur



OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



OG Blick aus dem Wohnzimmer



OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Blick auf den Balkon



OG Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



OG Einbauküche



OG Bad mit Badewanne



OG Zwischenraum für Waschm.

# Exposé - Galerie



OG Flurzimmer



OG Treppe ins DG

# Exposé - Galerie



DG neue Heizung



DG weiterer Raum

# Exposé - Galerie



DG Alpenblick aus dem Fenster



Ein von drei Kellerräumen

# Exposé - Galerie



Werkstatt



Werkstatt

# Exposé - Galerie



Erste Garage



Zweite Garage

# Exposé - Galerie



Haus mit Garten



Hausansicht Rückseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht Südseite



Hausansicht