



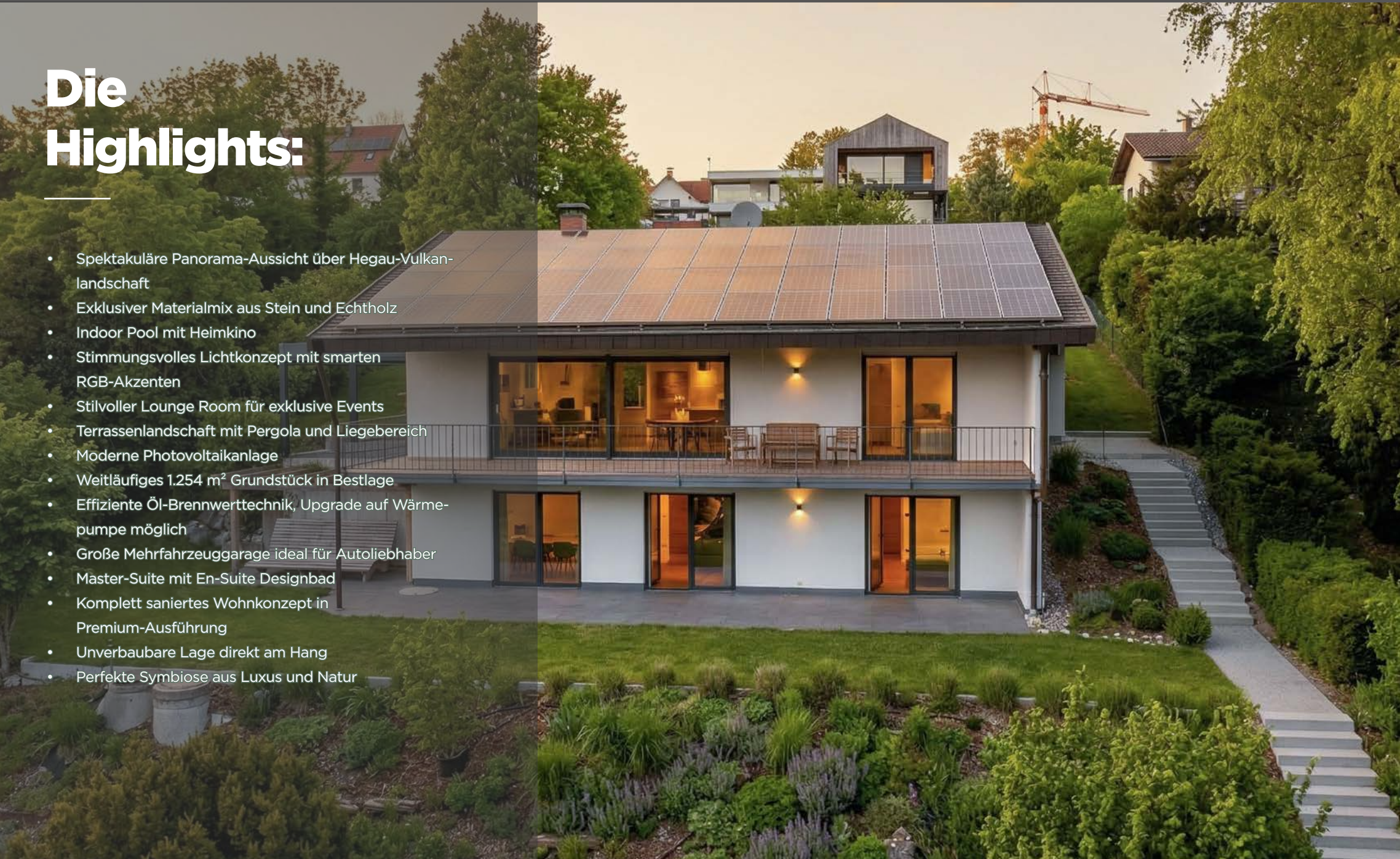
# STONEWOOD RESIDENZ

Hegau Haus mit Pool & Bach



# Die Highlights:

- Spektakuläre Panorama-Aussicht über Hegau-Vulkanlandschaft
- Exklusiver Materialmix aus Stein und Echtholz
- Indoor Pool mit Heimkino
- Stimmungsvolles Lichtkonzept mit smarten RGB-Akzenten
- Stilvoller Lounge Room für exklusive Events
- Terrassenlandschaft mit Pergola und Liegebereich
- Moderne Photovoltaikanlage
- Weitläufiges 1.254 m<sup>2</sup> Grundstück in Bestlage
- Effiziente Öl-Brennwerttechnik, Upgrade auf Wärmepumpe möglich
- Große Mehrfahrzeuggarage ideal für Autoliebhaber
- Master-Suite mit En-Suite Designbad
- Komplett saniertes Wohnkonzept in Premium-Ausführung
- Unverbaubare Lage direkt am Hang
- Perfekte Symbiose aus Luxus und Natur





# Das Objekt

Objektart:	Einfamilienhaus mit Hallenbad & Garage
Adresse:	Hexenwegle 3, 78234 Engen (Deutschland)
Grundstücksfläche:	ca. 1254 m <sup>2</sup> (mit künstlichem Bachlauf und Parkplätzen)
Flurstück:	373
Baujahr:	1975
Sanierungsjahr:	2020
Wohn- & Nutzfläche:	ca. 347,66 m <sup>2</sup>
davon Wohnfläche:	ca. 233,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6,5
Schlafzimmer:	3
Bäder:	2
Gäste-WC:	1
Anbauten:	Überdachte Terrasse, Indoor Hallenbad
Keller:	mehrere Kellerräume, vielseitig nutzbar (z. B. Fitness/Hobby/Gast)
Außenflächen:	Terrassen ca. 100 m <sup>2</sup> + Balkon + Pergola
Heizung:	Öl Brennwert (Baujahr 2020)
Photovoltaik:	PV-Anlage (2020)
Fenster:	Vollständig erneuert 2020, Isolierverglast Aluminium
Parkplätze:	2 Garagen Stellplätze + bis zu ca. 3 Außenstellplätze
Kaufpreis/Angebotspreis:	Auf Anfrage, zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. 19% Mehrwertsteuer, sowie den weiteren Kaufnebenkosten





## Lage & Infrastruktur

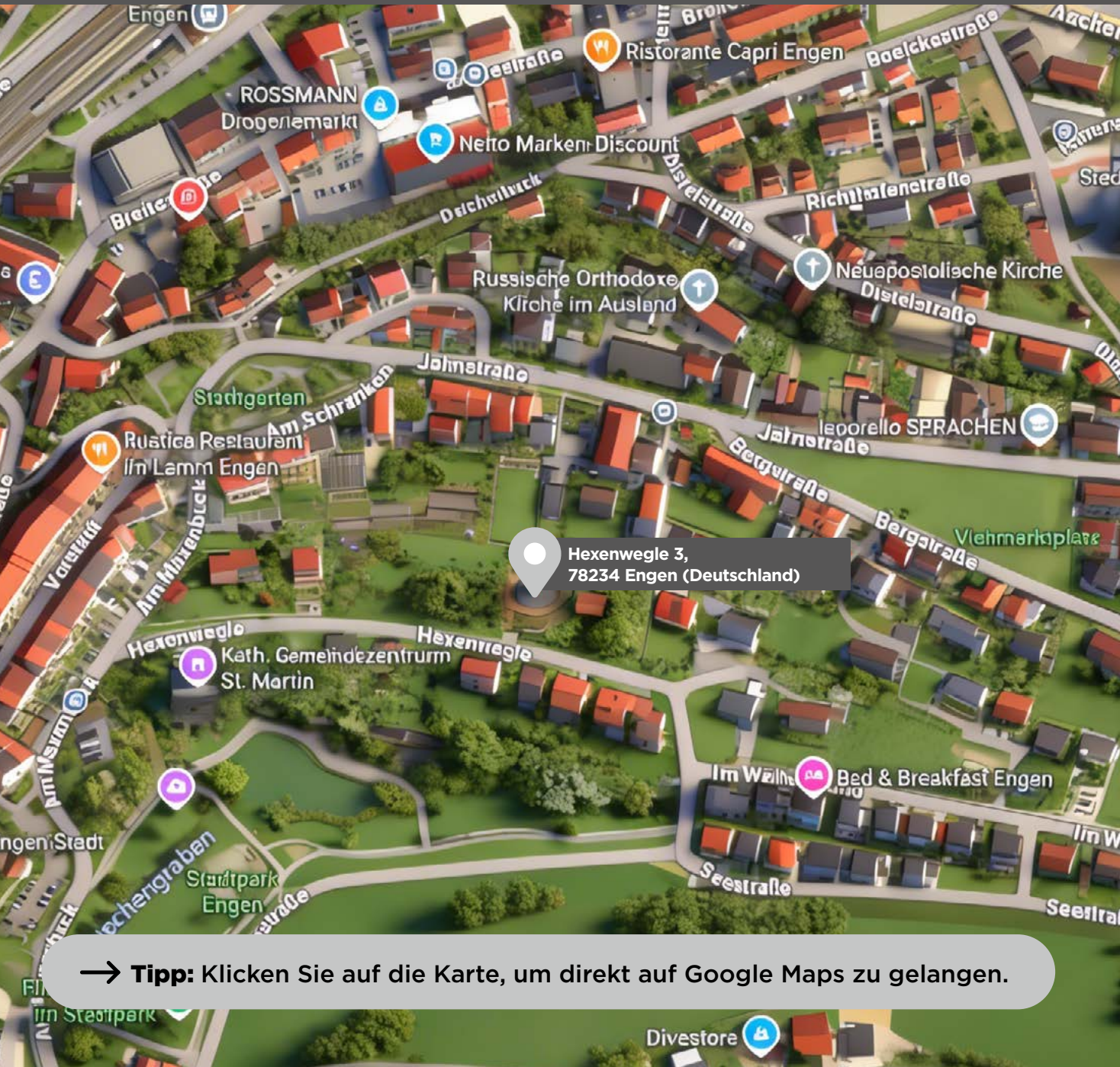
Die STONEWOOD RESIDENZ thront in einer der begehrtesten Lagen von Engen, eingebettet in die faszinierende Vulkanlandschaft des Hegaus. Diese Region besticht durch ihre einzigartige Verbindung aus unberührter Natur und einem fast südländischen Flair, das die historische Altstadt von Engen so lebenswert macht. Zwischen dem Bodensee, dem Schwarzwald und der nahen Schweiz gelegen, genießen Sie hier eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht.

### Die perfekte Anbindung

Für Kosmopoliten und Pendler bietet die Lage der Residenz eine infrastrukturelle Punktlandung. Dank des direkten Anschlusses an die Autobahn A81 erreichen Sie Stuttgart ebenso zügig wie Zürich.

- Bodensee-Region: Die Ufer von Radolfzell und Konstanz liegen nur ca. 23 bis 35 Autominuten entfernt.
- Mobilität: Der Bahnhof Engen bietet mit dem „Seehas“ eine komfortable Taktverbindung nach Singen (10 Min.) und Konstanz.
- International: Die Flughäfen Zürich und Stuttgart sind als globale Tore in kurzer Zeit erreichbar und unterstreichen die Standortqualität für gehobene Ansprüche.

→ **Tipp:** Klicken Sie auf die Karte, um direkt auf Google Maps zu gelangen.



# Lage & Infrastruktur

## Mikrolage:

Privatsphäre trifft auf urbane Nähe

Die Residenz selbst befindet sich in einer ruhigen Straße im Hexenwegle 3, einer Adresse, die für Exklusivität und diskrete Nachbarschaft steht. Die erhöhte Hanglage garantiert nicht nur absolute Ruhe, sondern auch den unverbaubaren Panoramablick, der namensgebend für dieses Domizil ist. Nur wenige Schritte trennen Sie vom weitläufigen Stadtpark, der mit seinen Spazierwegen direkt vor Ihrer Haustür beginnt. Die preisgekrönte Altstadt von Engen mit ihren Cafés, Boutiquen und Restaurants erreichen Sie in einem kurzen, angenehmen Spaziergang.

## Infrastruktur auf Premium-Niveau

Engen bietet eine vollumfängliche Infrastruktur, die besonders Familien höchste Sicherheit und Komfort bietet. Alle Schultypen, von der Grundschule über die Realschule bis hin zum Gymnasium, sowie mehrere Kindergärten befinden sich direkt am Ort. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine exzellente medizinische Versorgung runden das Angebot ab und machen die STONEWOOD RESIDENZ zum idealen Lebensmittelpunkt für Generationen.

→ **Tipp:** Klicken Sie auf die Karte, um direkt auf Google Maps zu gelangen.



# Objekt- beschreibung

## Ein Logenplatz über dem Hegau

Stellen Sie sich vor, Sie erwachen, treten auf Ihre Terrasse und Ihr erster Blick fällt auf das majestätische Panorama der Hegau-Vulkane, während die Morgensonne das Tal in ein goldenes Licht taucht. Willkommen in der STONEWOOD RESIDENZ, einem Rückzugsort, der Luxus nicht nur definiert, sondern fühlbar macht. Hier, in einer ruhigen Straße, verschmelzen absolute Privatsphäre, Extravaganz und die unverfälschte Natur zu einer Symphonie des Wohnens.

## Das Interieur: Die perfekte Symbiose aus Stein und Holz

Schon beim Betreten der Residenz spüren Sie die besondere Aura dieses Hauses: Ein meisterhafter Mix aus massivem Naturstein und edlem Altholz zieht sich wie ein roter Faden durch die komplett sanierten Räumlichkeiten. Hohe Sichtbalkendecken verleihen dem Wohnbereich eine beeindruckende Großzügigkeit, während die Steinwände Geborgenheit und Beständigkeit ausstrahlen. Es ist ein „modern-rustikaler“ Stil, der den Zeitgeist trifft und jedem Raum eine unverwechselbare Identität verleiht.





# Objekt- beschreibung

## Entertainment auf neuem Niveau: Loungebereich & Pool-Kino

Die STONEWOOD RESIDENZ wurde für Menschen geschaffen, die das Leben feiern. Das Herzstück für gesellige Abende ist der exklusive „Lounge Bereich“ – eine Bar-Lounge, die mit ihrem authentischen Ambiente und professioneller Lichttechnik sofort Lust auf gute Gespräche und erlesene Weine macht.

Doch das wahre Highlight erwartet Sie im Außenbereich: Wenn der Tag zur Neige geht, verwandelt sich die Pool-Area in Ihr privates Open-Air-Kino. Dank der High-End-Leinwand genießen Sie Blockbuster direkt aus dem kristallklaren Wasser des sanierten Pools heraus, geschützt durch eine elegante Überdachung und Faltbare Fenster-Fronten.

## Outdoor-Living: Ein Garten der Sinne

Das ca. 1.254 m<sup>2</sup> große Grundstück ist eine Oase der Ruhe. Mehrere Terrassenebenen bieten für jede Tageszeit den perfekten Platz: Ob ein Frühstück unter der Pergola, ein Barbecue am Außenkamin oder ein Moment der Stille am hauseigenen Bachlauf – die Natur ist hier Ihr ständiger Begleiter. Das smarte RGB-Lichtkonzept setzt die Architektur und den Garten nach Einbruch der Dunkelheit spektakulär in Szene und lässt das Anwesen in jeder gewünschten Farbe erstrahlen.



# Objekt- beschreibung

## Geborgenheit für die ganze Familie

Mit mehr als sechs großzügigen Zimmern bietet die Residenz ausreichend Raum für die gesamte Familie oder inspirierende Home-Office-Szenarien. Die Master-Suite mit ihrem sanierten Design-Bad ist ein privater Spa-Bereich, der keine Wünsche offen lässt. Dank der modernen Technik steuert sich Ihr Zuhause intuitiv und Sie genießen höchsten Komfort in allen Lebenslagen.

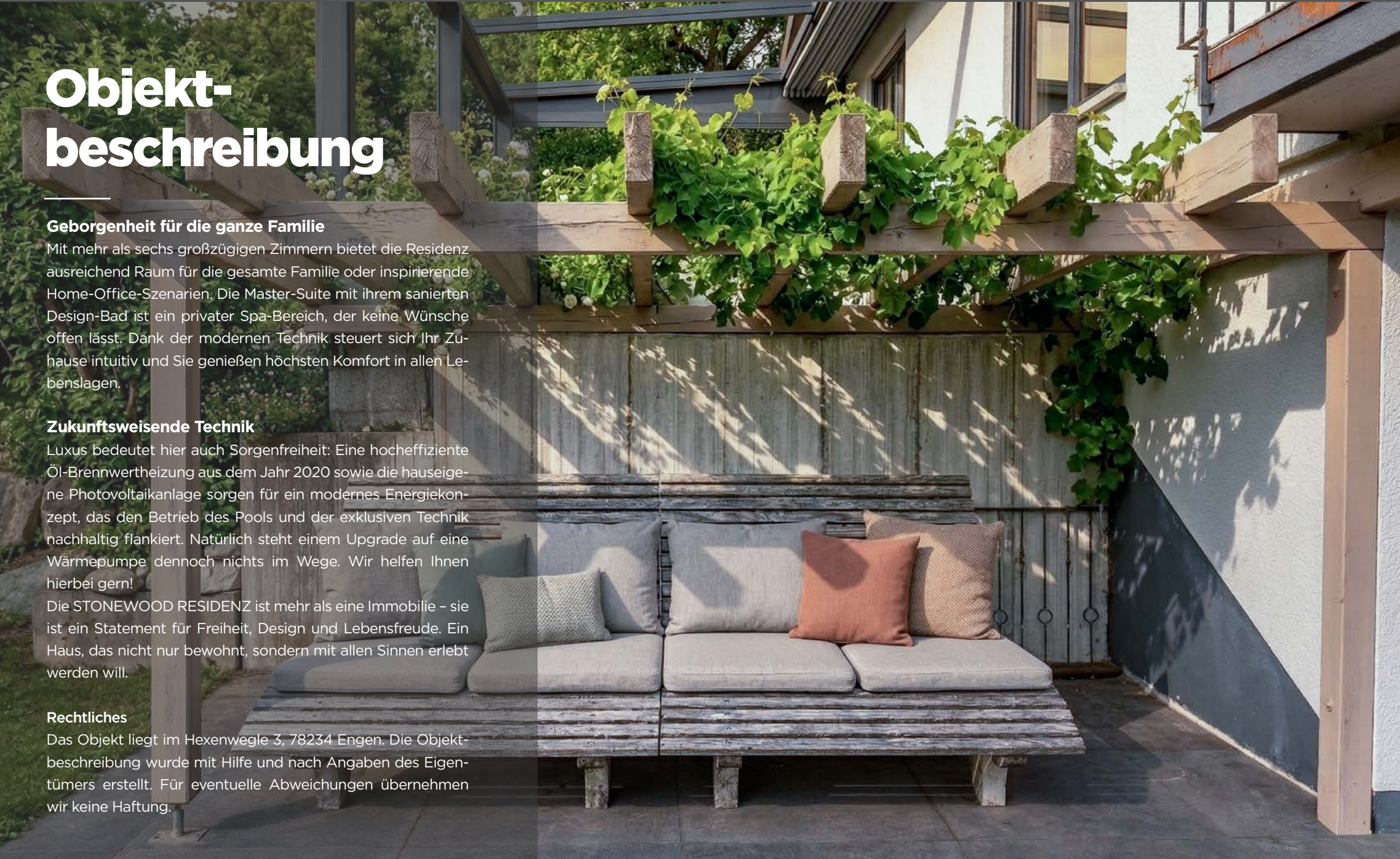
## Zukunftsweisende Technik

Luxus bedeutet hier auch Sorgenfreiheit: Eine hocheffiziente Öl-Brennwertheizung aus dem Jahr 2020 sowie die hauseigene Photovoltaikanlage sorgen für ein modernes Energiekonzept, das den Betrieb des Pools und der exklusiven Technik nachhaltig flankiert. Natürlich steht einem Upgrade auf eine Wärmepumpe dennoch nichts im Wege. Wir helfen Ihnen hierbei gern!

Die STONEWOOD RESIDENZ ist mehr als eine Immobilie – sie ist ein Statement für Freiheit, Design und Lebensfreude. Ein Haus, das nicht nur bewohnt, sondern mit allen Sinnen erlebt werden will.

## Rechtliches

Das Objekt liegt im Hexenwegle 3, 78234 Engen. Die Objektbeschreibung wurde mit Hilfe und nach Angaben des Eigentümers erstellt. Für eventuelle Abweichungen übernehmen wir keine Haftung.





**STONEWOOD  
RESIDENZ**

**VIDEO-TOUR ONLINE**



PANORAMA & WEITE



STONEWOOD  
RESIDENZ

VIDEO-TOUR ONLINE





STONEWOOD  
RESIDENZ

VIDEO-TOUR ONLINE



GARTEN-IDYLL &  
BACHLAUF





STONEWOOD  
RESIDENZ

VIDEO-TOUR ONLINE



ABENDGLANZ &  
POOL-KINO





# Raumprogramm

## UG

### Rückzugsort

- Flur
- Hauptschlafzimmer
- En Suite Bad
- Kinderzimmer I
- Kinderzimmer II
- Kinderbadezimmer
- Terrasse
- Kellerflur
- Vorratskeller
- Hobbyraum
- Heizungsraum
- Technikbereich Pool



UG



# Raumprogramm

## EG

### Beletage

- Eingangsbereich
- Home-Office
- Wohnzimmer
- Essbereich
- Offene Küche
- Nebenküche
- Gäste-WC
- Balkon
- Terrasse
- Loungebereich
- Pool Area



**EG**



**STONEWOOD  
RESIDENZ**

**VIDEO-TOUR ONLINE**

# Kontaktieren Sie uns

## **ANSCHRIFT**

Von Hirsch GmbH  
CEO Sebastian Hirsch

## **ADRESSE**

Münchnerstraße 15a,  
82319 Starnberg

## **KONTAKT**

Lucca Tiggeler  
Stellvertretender Geschäftsführer  
Office: +49 (0)7732 89 038 31  
Mobil: ++49 (0)157 38 80 29 18  
Mail: [info@vonhirsch.gmbh](mailto:info@vonhirsch.gmbh)



**VON HIRSCH**

Dieses Anwesen wird exklusiv vermarktet  
von der Von Hirsch GmbH



*Lucca Tiggeler*



# STONEWOOD RESIDENZ

Hegau Haus mit Pool & Bach