



TORWÄRTERHAUS

HISTORISCHES FACHWERK & GARTEN

Die Highlights

- Denkmalgeschützt
- Sehr gepflegte Immobilie
- Liebevoll neu errichtet
- Neu renoviertes Badezimmer
- Gäste-WC
- Gemütlicher Kamin
- Privater Fußweg zum Garten
- Balkon
- Terrassierter Garten mit Obstgewächsen bepflanzt
- Nahe am Fluss
- Historisch wertvolle Fachwerk-Verplattung
- Werkstatt
- Auskragung-Bebauung



Das Objekt

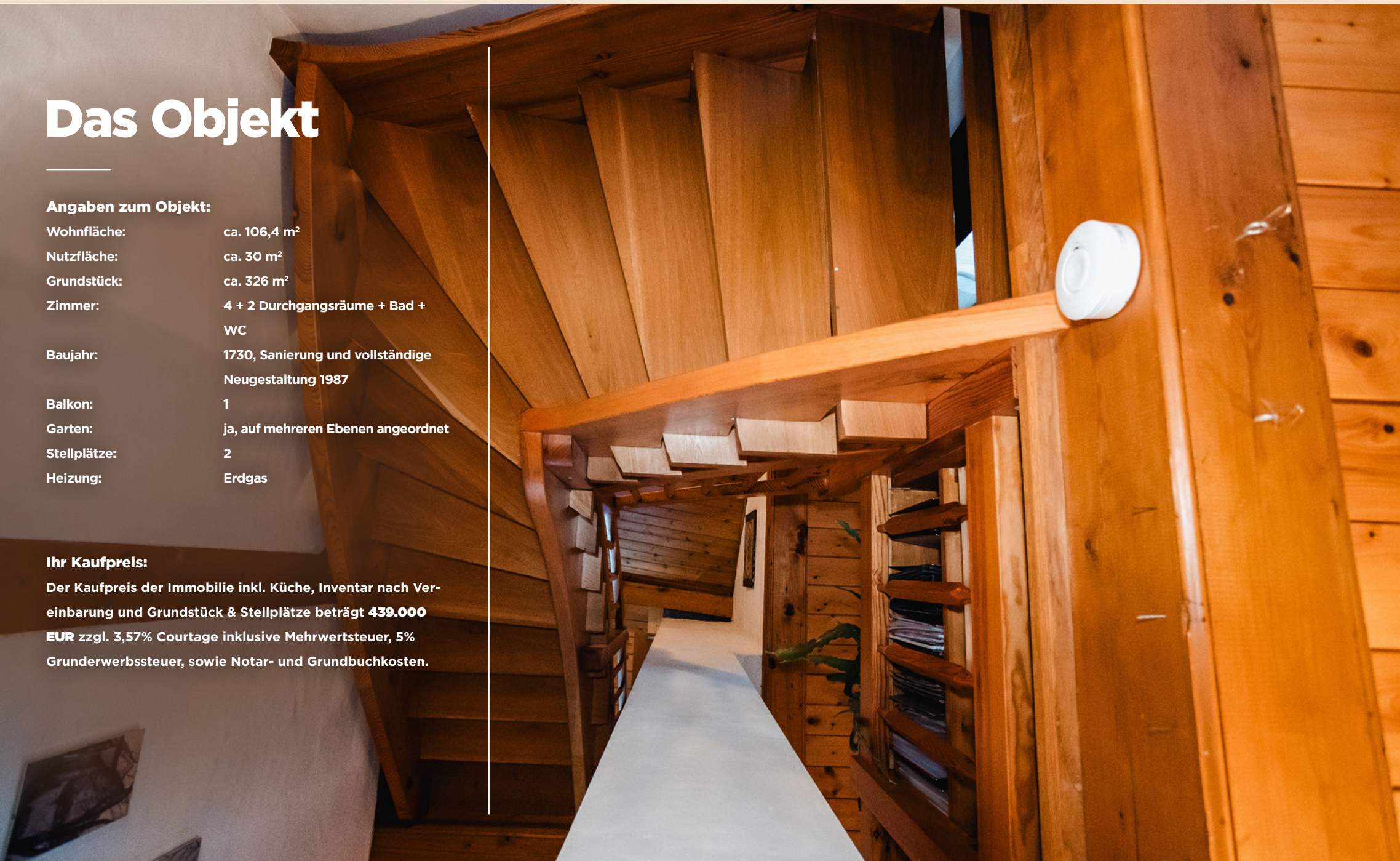
Angaben zum Objekt:

Wohnfläche:	ca. 106,4 m ²
Nutzfläche:	ca. 30 m ²
Grundstück:	ca. 326 m ²
Zimmer:	4 + 2 Durchgangsräume + Bad + WC
Baujahr:	1730, Sanierung und vollständige Neugestaltung 1987
Balkon:	1
Garten:	ja, auf mehreren Ebenen angeordnet
Stellplätze:	2
Heizung:	Erdgas

Ihr Kaufpreis:

Der Kaufpreis der Immobilie inkl. Küche, Inventar nach Vereinbarung und Grundstück & Stellplätze beträgt **439.000**

EUR zzgl. 3,57% Courtage inklusive Mehrwertsteuer, 5% Grunderwerbssteuer, sowie Notar- und Grundbuchkosten.





Beschreibung zum Objekt

Am Rande der wunderschönen Altstadt von Engen liegt das historische und als „Torwärterhaus“ bekannte Reihenendhaus mit einem grandiosen Blick auf den Hohenhewen.

Dieses einzigartige Haus, eingebettet im malerischen Südwesten, definiert sich durch seine natürlichen Grenzen: ein sanfter, unbefestigter Weg und ein plätschernder Bach, sowie eine gut erschlossene, verkehrsberuhigte Straße.

Der erste Eindruck beim Betreten des Hauses ist einladend und gemütlich durch einen sich einfügenden Glas-Erker. Das Erdgeschoss präsentiert eine raffinierte Raumaufteilung mit einer gut ausgestatteten Küche, einem jüngst erneuerten Gäste-WC, sowie einer gemütlichen Ess-Nische. Ein Kachelofen, geschickt in den historischen Altbauteil integriert, verbreitet behagliche Wärme, die sich gleichmäßig im gesamten Bereich verteilt.

Die Bodenfliesen in der Küche und im kleinen Essbereich bestehen aus wunderschön patinierter Terrakotta, die dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre verleihen. Der großzügige Essbereich, der auch als Wohnraum genutzt werden kann, beeindruckt mit Fichtendielen, die für ein behagliches Ambiente sorgen.

Beschreibung zum Objekt

Parkettböden schmücken die Diele, das Schlafzimmer sowie das große und kleine Zimmer im DG, wodurch ein harmonisches Wohngefühl entsteht. Die Wände in der gesamten Wohnung sind mit einem strukturierten weißen Putz versehen, der die Raumatmosphäre unterstreicht und kürzlich frisch gestrichen wurde.

Ein besonderes Highlight des Erdgeschosses ist der Zugang über eine charmante Samba-Treppe hinab ins Kellergeschoss, dessen Ursprung in der Geschichte des Hauses verwurzelt ist.

Das Obergeschoss beeindruckt mit einem geräumigen Schlafzimmer, einer großzügigen Diele, einem praktischen Hauswirtschaftsraum und einem stilvollen Badezimmer. Vom Schlafzimmer haben Sie Zugang zum Balkon, der dem damaligen Torwächter als Aussichtspunkt auf den Zugang zur Stadt gewährte. Im Schlafzimmer selbst findet sich ein meisterhaftes Beispiel alter Handwerkskunst im freiliegenden verplatteten Fachwerk.



Beschreibung zum Objekt

Die vielseitig nutzbare Diele hin zum Badezimmer dient als kleiner Hauswirtschaftsraum. Das Badezimmer selbst wurde, wie das Gäste-WC erst kürzlich hochwertig saniert und mit einem eigens individuell gefertigten Waschtisch versehen. Eine gemütliche Badewanne rundet das Ganze, stilvoll und hervorragend gearbeitet, ab Eine geschwungene Holzterasse führt in das Dachgeschoss mit dem Haupt-Wohnbereich und einem Kinder- / Gästezimmer. Das obere Treppenhaus und das Wohnzimmer sind durch erweiternde Gauben besonders hell und einladend gestaltet. Das große Wohnzimmer könnte auch als elegantes Eltern-Schlafzimmer umgestaltet werden, sowie das kleinere Kinderzimmer als Home-Office mit Blick gen Nord-West. Aktuell findet sich eine schön eingerichtete Schreibtisch-Ecke im OG-Flur.

Das dem Hang angepasste Kellergeschoss ist nicht nur vom Wohnbereich, sondern auch von außen zugänglich und beherbergt neben einem Kellerraum auch die Heizungsanlage und eine praktische Werkstatt.

Beschreibung zum Objekt

Das terrassierte Gartengelände des Anwesens begeistert mit einem gemütlichen Freisitz, bedeckt von einer grünen Dachbegrünung, sowie einer großzügigen Stellfläche für zwei Fahrzeuge. Gemäß dem aktuellen Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, Garagen oder ein Carport auf dem Gelände zu errichten. Der Garten ist geschmückt mit handverlesenen Bruch- und Mauersteinen und vielseitiger Bepflanzung. Besonders hervorzuheben ist der Zugang zu einem kleinen Steg am malerischen Hepbach.

Geschichte:

Das trapezförmig angelegte Altstadtthaus war einst die Heimat des Torwärters und daher am Rande der Altstadt positioniert und zeugt von einer faszinierenden Historie. Ein markantes Merkmal ist zweifellos die Auskragung des Obergeschosses im Südwesten, das eine bemerkenswerte Präsenz verleiht. Die historische Bauweise ist heute nur noch sehr selten aufzufinden.



Beschreibung zum Objekt

Instandhaltung:

Kürzlich wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten an der gesamten Außenfassade, den Gaupen-Verschälungen sowie dem äußeren Fachwerk durchgeführt. Sowohl außen als auch innen beeindruckt das Gebäude mit einer historisch wertvollen Fachwerk-Verplattung, die in ihrer Konstruktion einzigartig ist. Alle Fenster, einschließlich der Gaupen, sind mit Fensterläden bzw. Rollläden ausgestattet, um das historische Ambiente zu betonen und gleichzeitig Funktionalität zu bieten.

Das Walmdach ist mit Biberschwanzziegeln in Doppeldeckung versehen, was nicht nur einen charmanten Anblick bietet, sondern auch für eine robuste Dachkonstruktion steht. Das seitliche Dach wurde ebenfalls kürzlich neu gedeckt.

Das kürzlich sanierte Badezimmer wurde vollständig erneuert, einschließlich einer umfassenden Rohrreinigung des Nassbereichs im gesamten Haus. Im Gäste-WC wurden neue Waschränkchen, eine Standtoilette und ein moderner Monolith-Spülkasten installiert, um den Komfort zu maximieren.

Beschreibung zum Objekt

Die Einbauelemente in Ecken, Nischen und Dachsträgen des kleineren Kinderzimmers bieten eine Fülle an Stauraum für diverse Gegenstände und tragen zur praktischen Nutzung des Raumes bei.

Im Kellerraum, Heizraum und in der Werkstatt wurden Fliesen verlegt. Letztere verfügt über einen Heizkörper, der es auch im Winter ermöglicht, komfortabel in diesem Raum zu arbeiten.

Wir freuen uns auf Sie!

RECHTLICHES:

Das Objekt liegt in der Lupfenstraße 23, 78234 Engen und wird durch die Von Hirsch GmbH - Immobilien am Bodensee exklusiv vermarktet und verkauft. Die Objektbeschreibung wurde mit Hilfe und nach Angaben des Eigentümers erstellt. Für eventuelle Abweichungen übernehmen wir keine Haftung. Für eine Besichtigung kontaktieren Sie uns gerne unter: tiggeler@vonhirschimmobilien.de





Impressionen & Details

Erlebe den Charme der Geschichte verbunden mit modernem Komfort: Ein Anwesen am Altstadtrand mit kunstvollen Steinmauern, traditionellen Holzbalkendecken und vielseitigen Bodenbelägen. Kürzlich saniert, präsentiert es ein gelungenes Zusammenspiel aus Geschichte und zeitgemäßer Ausstattung für ein gemütliches Wohnen.





GERÄUMIG &
GEMÜTLICH





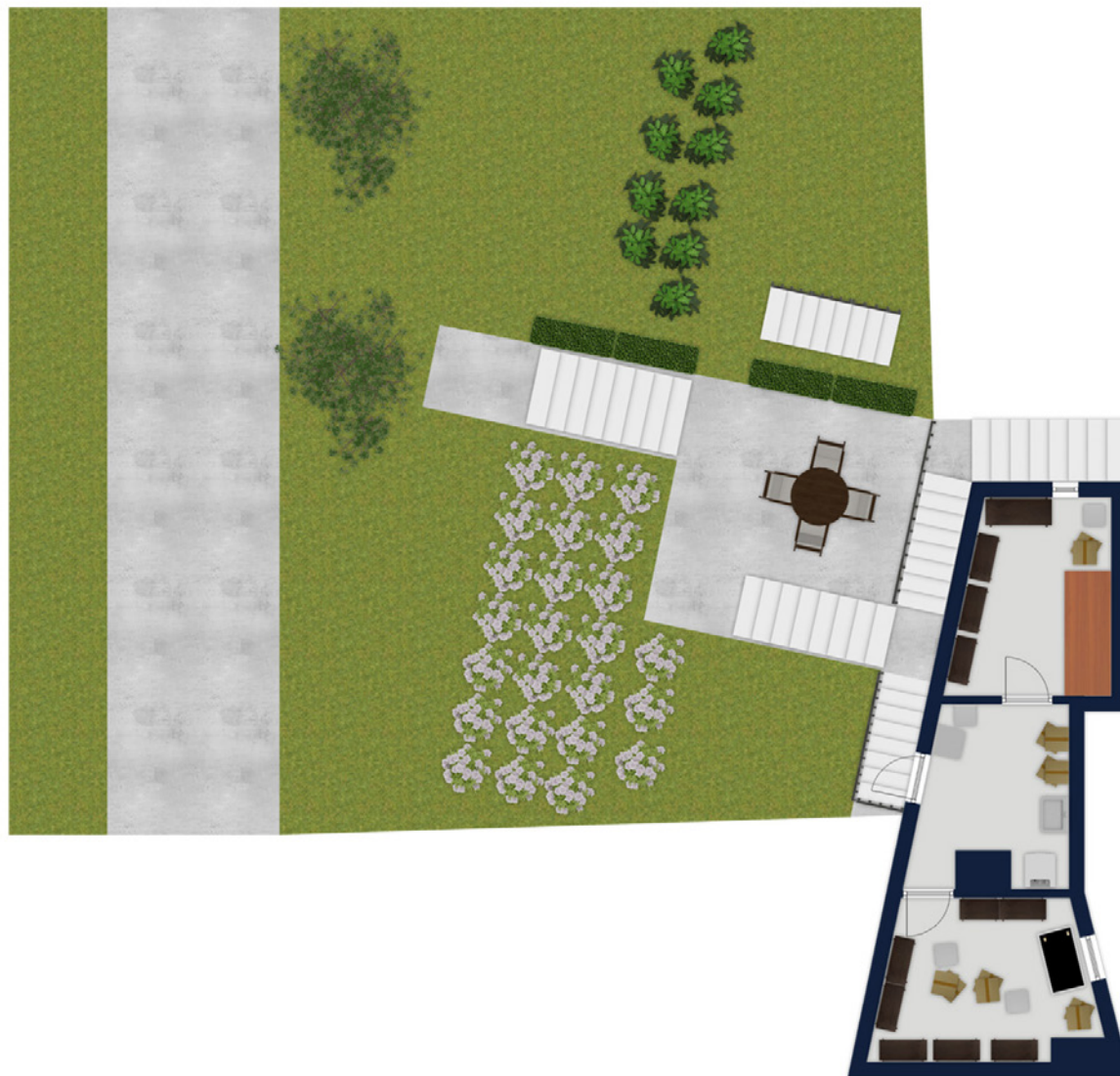
MIT LIEBE
ZUM DETAIL





Raumaufteilung Untergeschoss:

- ① Heizraum
- ② Kellerraum
- ③ Werkstatt
- ④ Garten



VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>

Raumaufteilung Erdgeschoss:

- ① Wohn- und Essbereich
- ② Gäste-WC
- ③ Diele
- ④ Küche



VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>

Raumaufteilung Obergeschoss:

- ① Schlafzimmer
- ② Flur mit Büro
- ③ Hauswirtschaftsraum
- ④ Badezimmer
- ⑤ Balkon



VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>

Raumaufteilung Dachgeschoss:

- ① Wohnzimmer
- ② Kinder- oder Gästezimmer

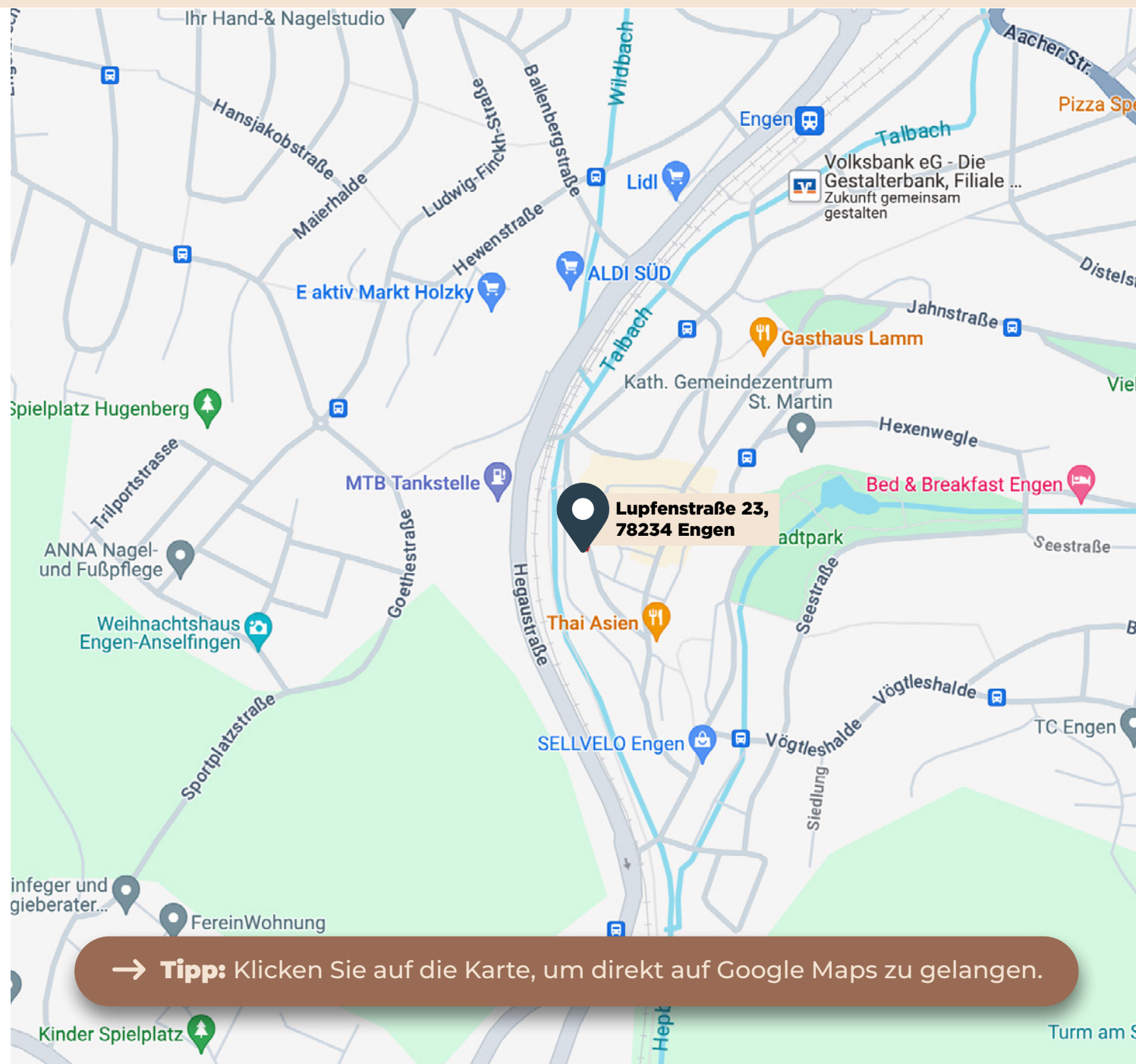


VIRTUELLER RUNDGANG ONLINE >>

Lage & Infrastruktur

Das Altstadtthaus liegt in zentraler und bevorzugter Lage von Engen (Kreis KN), mit guter Anbindung an das städtische Leben. Sie erreichen alles für den täglichen Bedarf fußläufig und bequem. Die gute Verkehrsanbindung (Bus/Bahn) ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Mit einer direkten Zugverbindung (Seehas) nach Singen/Radolfzell/Konstanz am Bodensee sind Sie in nur wenigen Fahrminuten in den Hotspots des Bodensees. Ebenso die große Auswahl an Sport-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, sämtliche Schulen (auch Gymnasium), mehrere Kindergärten, sowie viele Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Ämter und Behörden im Ort lassen keine Wünsche des täglichen Bedarfs offen.

Naturverbundene Wanderwege, einladende Gassen und die liebevoll restaurierte, historische Altstadt von Engen bieten ein besonderes Flair. Seien Sie sicher, dass Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Kindergärten, Bus & Bahnverbindungen eine zufriedenstellende Infrastruktur für Sie und Ihre Familie ermöglichen. Engen – ein Ort mit enormem Potential.



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

Kontaktieren Sie uns

Von Hirsch GmbH

Immobilien am Bodensee

Feldstr. 13A,

DE - 78345 Moos (Kreis Konstanz)

Ansprechpartner: Lucca Tiggeler,
Immobilienvertrieb

Mobil: +49 (0)157 38 80 29 18

Telefon: +49 (0)7732 89 038 31

tiggeler@vonhirschimmobilien.de

www.immobilienambodensee.de



VON HIRSCH
IMMOBILIEN AM BODENSEE





TORWÄRTERHAUS

HISTORISCHES FACHWERK & GARTEN