

Inzigkofen

# Stilvolles Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und wundervollem Garten

*Property ID: 26259006*



**PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 632 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen

## At a glance

Property ID	26259006	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 280 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1973	Usable Space	ca. 46 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	157.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.09.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen

## The property



Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen

## The property



Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen

## The property



Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen

## The property



Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen

## The property



Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen

## The property



Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen

## The property



Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen

## The property



Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen

## The property



Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen

## The property



Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen

## The property



Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen

## The property



Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen

## The property



Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen

## Floor plans



Flussplan, nicht maßstablich



Flurplan, nicht maßstablich



3D-Plan, nicht maßstablich



3D-Plan, nicht maßstablich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen**

## A first impression

Wir freuen uns sehr Ihnen dieses stilvolle Einfamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung und insgesamt circa 280 Quadratmetern Wohnfläche, das 1973 in Massivbauweise auf einem ruhig gelegenen, circa 632 Quadratmeter großen Grundstück errichtet wurde, zum Kauf anbieten zu dürfen. Das Gebäude wurde größtenteils saniert und ist aufgrund der Objektdaten besonders für Familien, Mehrgenerationen und Anleger geeignet.

Die Wohnfläche des Objektes verteilt sich auf Unter-, Erd- sowie Dachgeschoss, welche theoretisch ähnlich wie eigenständige Einheiten genutzt werden können, auf insgesamt acht Zimmer. Diese werden von drei Küchen, drei Badezimmern, einem Gäste-WC sowie weiteren für Nutzfläche sorgenden Kellerräumen und einem Heizungsraum ergänzt.

Am Ende eines gepflasterten Weges, welcher durch einen Torbogen zwischen der Immobilie und der zugehörigen Garage verläuft und an einem gemütlich gestalteten Vorgarten vorbeiführt, findet sich der Haupteingang des Objektes. Bei Betreten des Hauseinganges bietet ein kleiner Flur Zugang zum Erdgeschoss sowie zu einer Treppe, welche in das Dachgeschosses führt. Im Erdgeschoss empfängt einen ein großzügiger Vorraum, von welchem das Gäste-WC, die Küche, der Wohnbereich und über einen daran anschließenden Flur das großzügige Schlafzimmer sowie das mit bodentiefer Dusche, Infrarotkabine, Waschtisch sowie WC ausgestattete Badezimmer erreicht werden können. Auch die Treppe in das Kellergeschoss befindet sich hinter einer Tür dieses Flures. Der geräumige, lichtdurchflutete Wohnbereich geht harmonisch in den offenen Essbereich mit gemütlichem Kaminofen und die offen angrenzende, hochwertige und gut ausgestattete Küche über. Dieser offen gestaltete Hauptbereich weiß mit ausgiebigen Fensterflächen und behaglicher Wohnatmosphäre zu überzeugen. Vom Essbereich aus empfängt einen der nach Süden ausgerichtete Balkon des Erdgeschosses mit ausgiebigem Sitzbereich, welcher wie auch die Küche ebenfalls Zugang zum Garten des Objektes bietet. Auf der anderen Seite des Wohnbereiches angrenzend befindet sich ein Büro, das aufgrund der Größe jedoch auch als weiteres Schlaf- oder Gästezimmer Verwendung finden kann und ebenfalls einen Balkonzugang bereithält.

Über die zuvor bereits erwähnte Treppe im Flur des Hauseinganges kann der Flur des Dachgeschosses betreten werden, welcher alle hier befindlichen Räume sowie einen offenen Dielenbereich miteinander verbindet. Die jeweils an den beiden Enden des Flurs gelegenen Zimmer bieten ausgiebigen Platz sowie diverse Nutzungsmöglichkeiten und halten beide einen eigenen Balkon bereit. Ein drittes, kompakteres Zimmer kann als Büro, Gäste- oder zusätzliches Schlafzimmer verwendet werden. Das Badezimmer verfügt über eine bodentiefe

Dusche, einen Waschtisch sowie ein WC. Die kompakte Küche hält alle benötigten Annehmlichkeiten bereit um das Dachgeschoss ähnlich einer eigenständigen Einheit nutzen zu können.

Über die Treppe im Flur des Erdgeschosses kann der Flur des Untergeschosses erreicht werden. Dieser bietet Zugang zu einem Kellerraum, dem Technikraum, von welchem aus der Heizungsraum und ein Vorratsraum erreicht werden kann, sowie zu der circa 67 Quadratmeter großen Einliegerwohnung des Objektes, welche ebenfalls über einen separaten Hauseingang im Untergeschoss betreten werden kann. In der Einliegerwohnung verbindet ein Flur das Schlafzimmer mit Blick ins Grüne, das Wohnzimmer mit Zugang zum Garten und eigener Terrasse, die Küche mit Essbereich sowie das mit bodentiefer Dusche, finnischer Sauna, Waschtisch und WC ausgestattete Badezimmer miteinander.

Der Außenbereich der Immobilie weiß mit einem wundervoll angelegten Garten über zwei Etagen, mit mehreren Terrassen und Sitzecken, einem Gartenhäuschen, einer Garage sowie ein bis zwei Stellplätzen zu überzeugen. Die Ausrichtung eines Großteils des Gartens sowie der Wohnräume Richtung Süden sorgt für viel Sonnenlicht und genüssliche, sommerliche Momente im heimischen Grün.

Das sich architektonisch von der Umgebung abhebende Objekt ist stilvoll eingerichtet und hochwertig ausgestattet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben sind die im Erd- und Untergeschoss eingesetzten Sprossenfenster, die teilweise mit Ornamentglas ausgestattet sind, sowie der die Südansicht prägende Balkon im Veranda-Stil.

Beheizt wird das Objekt mit einer Öl-Zentralheizung mit Brennwertkessel aus dem Jahr 2007, der zugehörige Tank fasst 10.000 Liter. Eine Zisterne mit 6.000 Kubikmetern Fassungsvermögen hilft bei einer nachhaltigeren Wassernutzung. Auf dem Dach befindet sich zudem ein Balkonkraftwerk. Sämtliche Fenster sind zweifach verglast. Das Objekt verfügt zudem über eine Alarmanlage.

Das Objekt wurde im Jahr 2020 größtenteils saniert und renoviert. Wasser- und Abwasserleitungen, der Großteil der Elektrik, die Bäder und WCs, die Küchen, die Fußböden sowie der Putz der Innenwände wurden hierbei erneuert und ein Kaminofen im Essbereich installiert. Auch der Zugang im Außenbereich der Immobilie wurde zu diesem Zeitpunkt neu verlegt und 2021 die Balkonbrüstungen im gesamten Objekt neu gestaltet. 2022 wurden die Fenster im Dachgeschoss getauscht und der großzügige Sitzbereich des Balkons im Erdgeschoss sowie das Gartenhaus im Erdgeschoss errichtet. Der Brenner der Ölheizung stammt aus dem Jahr 2023. Das Dach wurde bereits vom Vorbesitzer gedämmt.

Interessenten sind eingeladen, sich bei einem Besichtigungstermin einen persönlichen Eindruck von dieser außergewöhnlichen Immobilie zu verschaffen und die Möglichkeiten und Besonderheiten des Objektes aus erster Hand zu entdecken. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen, zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie zur Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung.

**Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen**

## **Details of amenities**

- Baujahr 1973
- 8 Zimmer
- 4 bis 6 Schlafzimmer
- 3 Küchen
- 3 Badezimmer
- 1 Infrarotkabine
- 1 finnische Sauna
- Gäste WC
- Energieklasse E
- Zweifachverglasung
- Ölzentralheizung (Brennwertkessel)
- Zisterne (6.000 m3)
- Unterkellert
- 1 Garage
- 1 bis 2 Stellplätze
- Schön angelegter Garten
- Gute Ausrichtung

**Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen**

## All about the location

Inzigkofen ist eine idyllische Gemeinde in Baden-Württemberg zwischen Sigmaringen und Beuron im Naturschutzgebiet Obere Donau und besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und die harmonische Verbindung von ländlichem Charme und einer soliden Infrastruktur. Durch die Gemeinde führen der Donau-Radwanderweg, der Donau-Zollernalb-Rundwanderweg und die Oberschwäbische Barockstraße.

Das Städtchen bietet Familien ein sicheres, entspanntes Umfeld mit einer freundlichen Ortsgemeinschaft. Trotz der überschaubaren Größe profitieren die Bewohner von einer guten Anbindung an die wirtschaftsstarke Zentren Tuttlingen und Tübingen und die nahegelegene Kreisstadt Sigmaringen, was den Alltag angenehm und flexibel gestaltet.

Die Umgebung von Inzigkofen lädt zu einem aktiven und naturnahen Lebensstil ein. Zahlreiche Spielplätze und großzügige Grünanlagen wie der Kräutergarten beim ehemaligen Kloster und die Fürstlichen Anlagen sind in wenigen Gehminuten vom Grundstück erreichbar und bieten Raum für gemeinsames Spielen, Erleben und Erholen.

Herausragend im Park sind der Amalienfelsen, die Teufelsbrücke, das Aussichtsplateau Känzele, die Fels-Grotten und immer wieder atemberaubende Aussichten ins Donautal. Die wildromantische Parkanlage ist durch Wege, Fußpfade und kühn angelegte Treppen erschlossen und lädt zu einer erlebnisreichen Wanderung ein.

Sportbegeisterte finden vielfältige Möglichkeiten direkt vor der Haustür, etwa auf dem nahegelegenen Sportplatz Inzigkofen. Auch die Golfanlage in Sigmaringen ist nicht weit entfernt. Die Festhallen Laiz und Sigmaringen und das Jugendhaus Sigmaringen erweitern das kulturelle und soziale Angebot.

Inzigkofen und die Teilorte Vilsingen und Engelswies beherbergen zahlreiche Vereine, die das Freizeitangebot für die gesamte Familie abrunden.

Für Familien mit Kindern ist die Lage des Grundstücks besonders attraktiv. Das Kinder- und Familienzentrum „Kinderhaus Schatzkiste“ ist in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar und bietet liebevolle Betreuung für die Kleinsten. Die Grundschule Inzigkofen liegt ebenfalls nur 5 Gehminuten entfernt, während im nahegelegenen Sigmaringen weiterführende Schulen vieler Fachrichtungen und sogar eine Hochschule besucht werden können. Auch eine Musikschule ist dort vorhanden.

Die Nähe zu Apotheken und Ärzten in Laiz und Sigmaringen sorgen für ein beruhigendes

**Gefühl der Sicherheit und schnellen Versorgung und die Klinik in Sigmaringen rundet dieses Angebot der medizinischen Versorgung ab.**

**Der Netto-Marken-Discount ist bequem fußläufig erreichbar, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert. Die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen im Ort gewährleistet, die Haltestelle „Inzigkofen Festhalle“ ist nur eine Gehminute entfernt, was Flexibilität auch ohne Auto ermöglicht.**

**So bietet Inzigkofen jungen Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern den Alltag entspannt gestalten können.**

**Property ID: 26259006 - 72514 Inzigkofen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Florian Geyer**

---

**Fürst-Wilhelm-Straße 20, 72488 Sigmaringen**

**Tel.: +49 7571 - 92 97 538**

**E-Mail: [sigmaringen@von-poll.com](mailto:sigmaringen@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**