

Sigmaringen

## **\*\*Reserviert\*\*** Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Kaminofen und sonnigem Garten

????????? ??????????: 24259003



???? ??????: 480.000 EUR • ??????????: ca. 165 m<sup>2</sup> • ??????: 6.5 • ?????? ????: 636 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24259003 - 72488 Sigmaringen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

??????? ?????????: 24259003 - 72488 Sigmaringen

?? ??? ??????

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ???????? ?????????   | 24259003             |
| ???????????          | ca. 165 m²           |
| ????? ??????         | ????????????? ?????  |
| ?????????            | 6.5                  |
| ????????????? ???    | 5                    |
| ???????????          |                      |
| ???????????          | 2                    |
| ????? ?????????????  | 1996                 |
| ?????? ????????????? | 4 x ?????????????    |
|                      | ?????? ????????????? |

|                       |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????         | 480.000 EUR                                                                           |
| ??????                | ?????????????                                                                         |
|                       | ?????????????????                                                                     |
| ?????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????  | 2012                                                                                  |
| ?????????             | ?????????                                                                             |
| ?????????????         |                                                                                       |
| ????????????????????? | ca. 281 m²                                                                            |
| ??????                |                                                                                       |
| ????????              | ?????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????                                  |

??????? ?????????: 24259003 - 72488 Sigmaringen

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 104.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 23.04.2033           | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1996           |

??????? ?????????: 24259003 - 72488 Sigmaringen

?? ????????



??????? ???????? : 24259003 - 72488 Sigmaringen

?? ????????



??????? ?????????: 24259003 - 72488 Sigmaringen

?? ????????



??????? ???????? : 24259003 - 72488 Sigmaringen

?? ????????



??????? ???????? : 24259003 - 72488 Sigmaringen

?? ????????



???????? ?????????: 24259003 - 72488 Sigmaringen

?? ?????????



???????? ?????????: 24259003 - 72488 Sigmaringen

?? ????????



??????? ?????????: 24259003 - 72488 Sigmaringen

?? ????????



??????? ?????????: 24259003 - 72488 Sigmaringen

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 24259003 - 72488 Sigmaringen

## ??? ?????? ???????????

Genießen Sie Sonne vom Aufstehen bis zum Schlafengehen Wir freuen uns Ihnen dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus, das 1996 in Massivbauweise errichtet wurde und mit einer Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 636 m<sup>2</sup> zu überzeugen weiß, zum Kauf anbieten zu dürfen. Die Immobilie samt Grundstück bietet viel Platz für Familien, Tierliebhaber sowie Hobbygärtner und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Sie wurde dieses Jahr zuletzt teilweise renoviert. Das Objekt verfügt über sechseinhalb offizielle Zimmer, wovon sich fünf je nach Bedarf als Schlaf-, Gästezimmer, Büro oder ähnlich nutzen lassen, sowie ein großzügig gestaltetes Wohn- und Esszimmer und eine Küche mit gemütlichem Essbereich. Diese Räume werden durch zwei Badezimmer, die jeweils mit Tageslicht sowie Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch überzeugen können, ergänzt. Bei Betreten des Hauses gelangen Sie in einen Eingangsbereich, welcher das Erdgeschoss über eine Treppe mit dem Dachgeschoss verbindet und zeitgleich ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus lässt sich die Wohnküche inklusive Essbereich erreichen, welche über einen Flurteil wiederum Zugang zum geräumigen und mit Kaminofen ausgestatteten Wohn- und Esszimmer sowie zu einem Gästezimmer und anliegendem Badezimmer samt seiner Annehmlichkeiten bietet. Von hier aus lässt sich ebenso das Kellergeschoss betreten, welches zusätzlich zur angegebenen Zimmeranzahl und Wohnfläche mit weiteren beheizten Tageslichträumen und großzügiger Raumhöhe glänzen kann, welche die Nutzungsmöglichkeiten des Untergeschosses deutlich erweitern. Die restlichen Kellerräume bieten über ihre Nutzfläche zusätzlichen Stauraum und beherbergen unter anderem die Haustechnik sowie eine Waschküche. Über den Eingangsbereich lässt sich, wie zuvor bereits erwähnt, das Dachgeschoss erreichen, welches über einen Flur Zugang zu den vier vielfältig nutzbaren Zimmern sowie einem weiteren gut ausgestatteten Badezimmer gewährt. Die einladenden, lichtdurchfluteten Räume profitieren von der Ausrichtung des Hauses, welches den gesamten Tag über von Sonnenlicht durchflutet wird. Über das Herzstück des Hauses, das geräumige Wohnzimmer, das mit einem Kaminofen ausgestattet ist und hierdurch für gemütliche Stunden und eine wohlige Wärme an kühlen Tagen sorgt, sowie die Küche, lässt sich die angrenzende Terrasse im Gartenbereich betreten, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der pflegeleicht gestaltete Garten bietet ausreichend Platz für Aktivitäten mit der Familie, den Tieren oder für entspannende Gartenarbeiten und -projekte. Auf den Stellplätzen vor und neben dem Haus finden bis zu vier Fahrzeuge Platz. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Stellplätze in einen Carport umzuwandeln, um den Komfort weiter zu steigern. Hierfür liegt seit dem Bau des Hauses eine Baugenehmigung vor. Die

Ausstattung der Immobilie ist dem Baujahr angemessen und bietet eine solide Basis für eigene Gestaltungsideen. Die Gaszentralheizung stellt sicher, dass die Immobilie zukunftssicher und gleichzeitig komfortabel beheizt wird. Im Jahr 2011 wurden die Treppen und Steine im Garten angelegt, die Badezimmer renoviert, Toiletten sowie Waschbecken getauscht, Fußböden im Keller verlegt sowie Dachfenster im Dachgeschoss verbaut wurden. Zuletzt wurden dieses Jahr teilweise noch Kellerwände und -decken gestrichen sowie ein Teppichboden im Flur des Kellers verlegt. Dank der ruhigen Lage und der guten Anbindung an die örtliche Infrastruktur eignet sich dieses Haus hervorragend für Familien, die sowohl naturnah als auch stadtnah wohnen möchten. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe, wodurch das tägliche Leben erleichtert wird. Aber auch Personen die sich den Traum vom eigenen Garten erfüllen wollen und in Gartenarbeit aufgehen, sowie Tierliebhaber welche die Grundstücksfläche zur Beschäftigung der tierischen Familienmitglieder nutzen können, kommen bei diesem Objekt auf ihre Kosten. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und dem Potenzial dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich vor Ort einen Eindruck von den Eigenschaften, die dieses Einfamilienhaus zu bieten hat. Es erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept auf einem sonnigen Grundstück, das den Vorstellungen von Familienleben gerecht wird.

??????? ?????????: 24259003 - 72488 Sigmaringen

???????????????? ???? ??????????

- 6,5 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Doppelverglasung
- Kaminofen
- Gaszentralheizung
- Unterkellert
- Zusätzliche beheizte Tageslichträume im UG
- TV-Anschlüsse in vielen Räumen
- Spitzboden
- Sonniges Grundstück
- Geräteschuppen
- Terrasse
- 4 Außenstellplätze
- Ruhige Lage

??????? ?????????: 24259003 - 72488 Sigmaringen

??? ??? ??? ???????????

Sigmaringen ist eine baden-württembergische Kreisstadt und mit knapp unter 19.000 Einwohnern gleichzeitig die größte Stadt im zwischen Stuttgart und dem Bodensee, im südöstlichen Teil Baden-Württembergs, gelegenen Landkreis Sigmaringen. Die ehemalige Residenzstadt der Fürsten von Hohenzollern-Sigmaringen liegt direkt an der Donau, am Rand der Schwäbischen Alb, sowie im Naturpark Obere Donau, was in Verbindung mit den Donauradwegen zu regem Tourismus führt. Gerne besucht und viel bestaunt thront das Hohenzollernschloss in der Stadtmittel auf einem Felsen hoch über der Donau. Neben dem Tourismus und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der fruchtbaren Böden entlang der Donau ist wirtschaftlich vor allem das produzierende Gewerbe stark im Landkreis vertreten. Die Umgebung bietet Naturfreunden eine Reihe von attraktiven Ausflugszielen für ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren, Wanderungen und andere Freizeitunternehmungen. Unter anderem stehen bei den Einheimischen das Obere Donautal und das Pfrunger-Burgweiler Ried bezüglich Outdoor-Aktivitäten hoch im Kurs. Über das Jahr verteilt finden eine Reihe von Konzerten, Theateraufführungen, Kunstausstellungen und lokale Festivals in Sigmaringen statt. Eine Reihe von Bildungseinrichtungen von der Grund- bis zur Hochschule, verschiedene Gesundheitsdienstleistungen, diverse Einkaufsmöglichkeiten und eine Vielzahl an musischen sowie sportlichen Vereinen komplettieren die Attraktivität der Stadt als beliebten Wohnort für Menschen jeden Alters. Bei Sigmaringen kreuzen sich die von Hechingen ins Allgäu verlaufende Bundesstraße 32 und die von Reutlingen zum Bodensee führende Bundesstraße 313 aber auch die Autobahn 81 und die Autobahn 8 sind von hier aus in jeweils circa einer Stunde erreichbar. Auch weitere Städte wie Stuttgart, Ulm, Konstanz, Friedrichshafen und Bregenz sind mit dem Auto in ein bis eineinhalb Stunden erreichbar. Desweiteren befindet sich ein Bahnhof in der Stadt, der Verbindungen in weitere deutsche Städte, zum Beispiel Ulm bietet und per Bus sind die Städte und Dörfer der Umgebung gut erreichbar. Außerdem verkehrt der Regio-Bus stündlich bis in die Nacht hinein zwischen Sigmaringen und Überlingen am Bodensee. Die Wander- und Skigebiete im Allgäu, Vorarlberg und Montafon sind vom Landkreis Sigmaringen ebenso gut erreichbar. In Mengen, circa 15 km von Sigmaringen entfernt, befindet sich ein kleiner Flugplatz, von dem aus man mit Chartermaschinen in kurzer Zeit nahegelegene Ziele oder die größeren Flughäfen erreichen kann. Mit Stuttgart, Zürich, Friedrichshafen und Memmingen sind ebenso überregionale Flughäfen in greifbarer Nähe.

??????? ?????????: 24259003 - 72488 Sigmaringen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 104.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 24259003 - 72488 Sigmaringen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Geyer

---

Fürst-Wilhelm-Straße 20 Sigmaringen  
E-Mail: [sigmaringen@von-poll.com](mailto:sigmaringen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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