

Gammertingen

## **\*\*Reserviert\*\* Unternehmervilla auf parkähnlichem Grundstück mit guter Ausrichtung**

???????? ?????: 25259009



???? ??: 1.200.000 EUR • ??: ca. 230 m<sup>2</sup> • : 8 • ??: 7.362 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25259009 - 72501 Gammertingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 25259009 - 72501 Gammertingen

?? ??? ??????

|                   |                                                      |
|-------------------|------------------------------------------------------|
| ??????? ????????  | 25259009                                             |
| ??????????        | ca. 230 m²                                           |
| ????????          | 8                                                    |
| ????????          | 2                                                    |
| ???? ???????????  | 1957                                                 |
| ????? ??????????? | 6 x ???????????<br>????? ???????????,<br>3 x ??????? |

|                              |                                                                                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????                  | 1.200.000 EUR                                                                         |
| ?????                        | ????                                                                                  |
| ??????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ????????????            | 1997                                                                                  |
| ????????<br>???????????      | ??????                                                                                |
| ??????????????????<br>?????? | ca. 414 m²                                                                            |
| ??????                       | ???????, WC<br>???????????,<br>??????, ??????,<br>?????,<br>??????????????<br>??????? |

??????? ?????????: 25259009 - 72501 Gammertingen

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

|                    |            |                    |                |
|--------------------|------------|--------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ?????????????????? | BEDARF         |
| ??????????????     | 18.02.2031 | ????????????       |                |
| ?????????????????? |            | ???????? ???????   | 453.35 kWh/m²a |
| ???????? ???       |            | ????????????       |                |
| ???? ????????????? | ????       | ????????????       | H              |
|                    |            | ??????????????     |                |
|                    |            | ????????????       |                |
|                    |            | ???? ????????????? | 1957           |
|                    |            | ?????????? ?? ??   |                |
|                    |            | ????????????       |                |
|                    |            | ?????????????????? |                |

???????? ?????????: 25259009 - 72501 Gammertingen

?? ?????????



??????? ?????????: 25259009 - 72501 Gammertingen

?? ????????



??????? ???????: 25259009 - 72501 Gammertingen

?? ????????



??????? ???????: 25259009 - 72501 Gammertingen

?? ????????



??????? ?????????: 25259009 - 72501 Gammertingen

?? ????????



??????? ?????????: 25259009 - 72501 Gammertingen

?? ????????



??????? ?????????: 25259009 - 72501 Gammertingen

?? ????????



??????? ???????: 25259009 - 72501 Gammertingen

?? ???????



??????? ???????: 25259009 - 72501 Gammertingen

?? ????????



??????? ???????: 25259009 - 72501 Gammertingen

?? ????????



??????? ?????????: 25259009 - 72501 Gammertingen

?? ????????



??????? ???????: 25259009 - 72501 Gammertingen

?? ????????



??????? ???????: 25259009 - 72501 Gammertingen

?? ????????



??????? ???????: 25259009 - 72501 Gammertingen

?? ????????



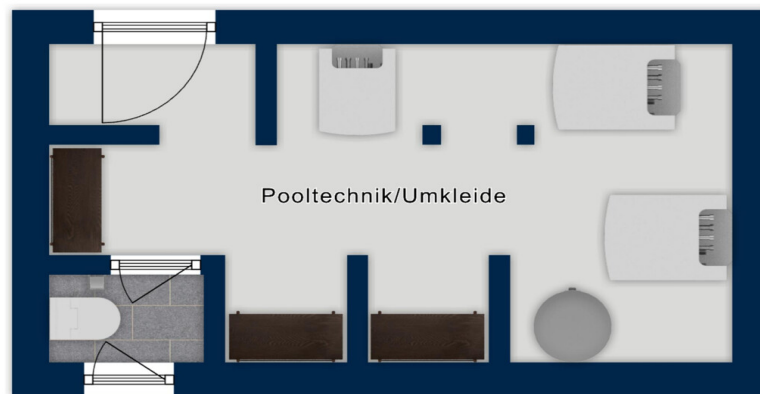
??????? ???????: 25259009 - 72501 Gammertingen

???????









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

??????? ?????????: 25259009 - 72501 Gammertingen

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

Herzlich Willkommen in Ihrem zukünftigen Domizil der Extraklasse.

Es ist uns eine große Freude Ihnen diese zeitlose und qualitative Unternehmervilla mit circa 230 Quadratmetern Wohnfläche, die 1957 in Massivbauweise auf einem parkähnlichen, circa 6.600 Quadratmeter großen, uneinsehbaren, zentrumsnahen Grundstück in sehr guter Wohnlage errichtet wurde, zum Kauf anbieten zu dürfen. Aufgrund der Objektdetails scheint diese Immobilie für Unternehmer, Familien mit Platzbedarf und Wunsch nach Privatsphäre sowie Personen die sich bezüglich der Grundstück- und Gartengestaltung verwirklichen wollen besonders geeignet zu sein.

Die großzügige Wohnfläche der Immobilie verteilt sich über das Kellergeschoss und das Erdgeschoss auf acht Zimmer, welche durch weitere, wohnähnlich nutzbare Räume, zwei Badezimmer, eine Küche, ein Gäste-WC sowie weitere Keller- und Abstellräume mit zusätzlicher Nutzfläche ergänzt werden.

Den Zugang zum Grundstück gewährt ein elektrisches Tor mit anschließender Zufahrt zum Objekt und den drei vorhandenen Garagen. Von einem überdachten Bereich vor dem Haus lässt sich die Immobilie betreten, welche Personen in einem großzügigen und hellen Eingangsbereich mit Blick in den Garten empfängt. Von hier aus kann das Gäste-WC, das Untergeschoss, ein Durchgangszimmer, eine Terrasse, die Küche, sowie der Wohn- und Essbereich erreicht werden. Das mit hochwertigem Parkett ausgestattete, lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer bietet einen offenen Kamin, welcher an kälteren Tagen für eine angenehme Wärme sorgt und einen wunderbaren Blick über das Grundstück sowie den einladenden, geräumigen Innenhof, welcher einen weiteren Außenkamin für gemütliche Stunden im Freien bereithält. Dieser teilweise überdachte Bereich ist prädestiniert für gesellschaftliches Zusammenkommen und lädt zum Feiern oder entspannen im Freien ein. Von hier aus lässt sich ebenfalls die Doppelgarage des Objektes betreten und über schön angelegte und von Anpflanzungen umgebene Treppen auch der Poolbereich des Gartens erreichen. Dieser ist momentan nicht mehr in Betrieb, lässt sich aber reaktivieren beziehungsweise mit einer moderneren Alternative ersetzen. Die Küche bietet ausreichend Platz und schließt an einen weiteren kleinen Bereich für einen gemütlichen Frühstückstisch oder weitere Arbeitsflächen und Gerätschaften an.

Über das an den Eingangsbereich angrenzende Durchgangszimmer mit weiterem Terrassenzugang, welches beispielsweise als ein Büro Verwendung finden kann, lässt sich der privatere Wohnbereich des Erdgeschosses betreten. Hier findet sich ein

großzügiges Hauptschlafzimmer, eines der Badezimmer, ein kleineres Kinder- oder Gästezimmer sowie ein weiteres Schlafzimmer mit großer Fensterfläche und einem wundervollen Blick in das Grün des weitläufigen Gartens. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Doppelwaschbecken sowie einem WC ausgestattet.

Über den Eingangsbereich lässt sich, wie bereits erwähnt, ebenso das Untergeschoss erreichen. Hier befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, das zweite Badezimmer mit einer Duschbadewanne, Doppelwaschbecken und WC, ein weiteres kleineres Kinder- oder Gästezimmer sowie ein mit Lichtschacht ausgestattetes größeres wohnähnliches Zimmer. Des Weiteren sind hier der Technik- und Heizungsraum, ein für die Weinlagerung idealer Gewölbekeller, eine funktionstüchtige Sauna sowie zwei weitere für Nutzfläche sorgende Kellerräume gelegen.

Vom Poolbereich aus ist ein weiterer Raum für die Pooltechnik und die Heizöltanks erreichbar, welcher auch als Umkleide fungiert. Der Außenbereich bietet zusätzlich eine dritte Garage mit Platz für ein Fahrzeug oder größere Gartengeräte wie Aufsitzrasenmäher und weiteren zusätzlichen Stauraum. Der parkähnliche Garten bietet viel Platz für die Verwirklichung eigener Vorstellungen und durchgehend wertvolle Privatsphäre in allen Bereichen des eigenen grünen Rückzugsortes. Ein solch großzügiges, parkähnliches Grundstück inmitten eines hervorragend gelegenen Wohngebietes lässt sich heute wohl kaum noch am Markt finden.

Die Ausstattung der Immobilie kann für die damalige Zeit als gehoben betrachtet werden. Fensterrahmen aus Holz und Aluminium, große Glasflächen, elektrische Verschattungsmöglichkeiten an vielen Fenstern, qualitative Böden, etc. wirken auch heute noch standesgemäß und hochwertig.

Beheizt wird das Objekt mit einer Ölzentralheizung aus dem Jahr 1986. Da es sich hierbei um einen Niedertemperaturkessel handelt, entfällt die Austauschpflicht nach Gebäudeenergiegesetz. Die Immobilie weist Renovierungs- sowie Modernisierungsbedarf auf.

Interessenten sind eingeladen, sich bei einem Besichtigungstermin einen persönlichen Eindruck von dieser 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.

??????? ???????: 25259009 - 72501 Gammertingen

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

- Baujahr 1957
- 8 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Weitere wohnähnliche Räume
- 2 Badezimmer
- Energieklasse H
- Zwei- und Dreifachverglasung
- Ölzentralheizung
- Unterkellert
- Gewölbekeller
- Große Nutzfläche
- 3 Garagen
- Viele Stellplätze
- Parkähnlicher und uneinsehbarer Garten
- Pool (deaktiviert)
- Sauna
- Gute Ausrichtung

??????? ???????: 25259009 - 72501 Gammertingen

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

Die Stadt Gammertingen am nördlichsten Zipfel des Landkreises Sigmaringen liegt verborgen am südlichen Rande der Schwäbischen Alb. Eine reizvolle Landschaft mit den verschlungenen Tälern der Lauchert und Fehla sowie die angrenzenden Hochflächen der Schwäbischen Alb sind nicht nur ein beliebtes Naherholungsgebiet für Radler und Wanderer, sondern auch für rund 6.300 Bürgerinnen und Bürger Wohnort, Arbeitsplatz und Heimat. Die Stadt Gammertingen besteht aus den Gemeinden Bronnen, Feldhausen, Harthausen, Kettenacker und Mariaberg. Sie grenzt direkt an die Oberzentren Reutlingen/Tübingen, den Zollern-Alb Kreis mit den Städten Albstadt, Balingen und Hechingen und das Oberland Richtung Sigmaringen, Riedlingen und Bodensee /Oberschwaben.

Die historischen Wurzeln Gammertingens gehen bis auf die Bronzezeit zurück. Der bekannte Spangenhelm aus dem Fürstengrab von Gammertingen und weitere reiche Grabbeigaben aus einem Reihenfeldergrab geben Aufschluss auf eine frühe Besiedlung in der Merowingerzeit. Gammertingen wurde 1311 erstmals als Stadt erwähnt und fiel 1806 in die Oberhoheit des Fürstentums Hohenzollern-Sigmaringen.

Eine Reihe von Bildungseinrichtungen für über 1.700 Schüler und Schülerinnen bestehend aus mehreren Grundschulen, einer Förderschule, dem Schulverbund Werkrealschule/Realschule und dem Gymnasium Gammertingen und die Angebote der Heimschule Mariaberg für geistige und körperliche Entwicklung komplettieren die Attraktivität der Stadt für Familien mit Kindern.

Gammertingen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung: die umliegenden Städte sind leicht und schnell mit Bus oder Bahn zu erreichen. Die sehr gute Infrastruktur, sowie das vielseitige Gewerbe, welches unter anderem geprägt ist von erfolgreichen mittelständischen Unternehmen, bietet Gammertingen zahlreiche Arbeitsplätze. Attraktive Freizeitangebote in verschiedenen Vereinen und Sportstätten bieten ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität. Hierbei ist besonders die Baseballabteilung des TSV Gammertingens zu erwähnen, welche inzwischen in der zweiten Baseball-Bundesliga-Südwest spielt. In der Kernstadt von Gammertingen findet sich eine Vielzahl an Geschäften, Praxen, Apotheken, Institutionen und Einrichtungen. Neben einer Schwimmhalle befindet sich in Gammertingen ebenfalls eine Kneippanlage vor Ort, doch auch mit weiteren Freizeitangeboten weiß die Ortschaft zu überzeugen.

Der nächste internationale Flughafen befindet sich in Stuttgart / Echterdingen, aber auch

die Flughäfen Friedrichshafen und Memmingen sind schnell erreichbar.

??????? ?????????: 25259009 - 72501 Gammertingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2031.

Endenergiebedarf beträgt 453.35 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ???????: 25259009 - 72501 Gammertingen

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

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

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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