Leibertingen / Altheim (Alb)

Liebevoll saniertes Bauernhaus in Ortsrandlage mit modernem Scheunenumbau

Objektnummer: 26259001



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1202 m²

Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Auf einen Blick

Objektnummer	26259001
Wohnfläche	ca. 172 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1945
Stellplatz	12 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 362 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.05.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	235.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1945

Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Die Immobilie





Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Die Immobilie





Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Die Immobilie





Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Die Immobilie





Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Die Immobilie





Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Die Immobilie





Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Die Immobilie





Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Die Immobilie





Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

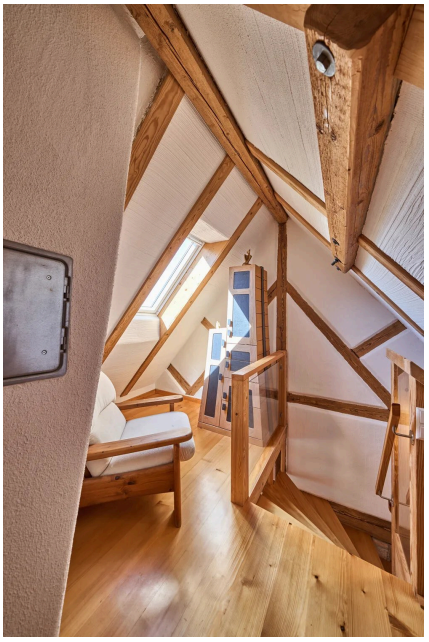
Die Immobilie





Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Die Immobilie





Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Die Immobilie





Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Die Immobilie





Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

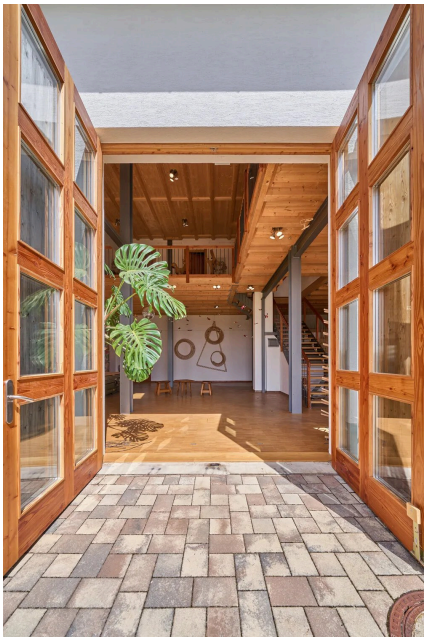
Die Immobilie





Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

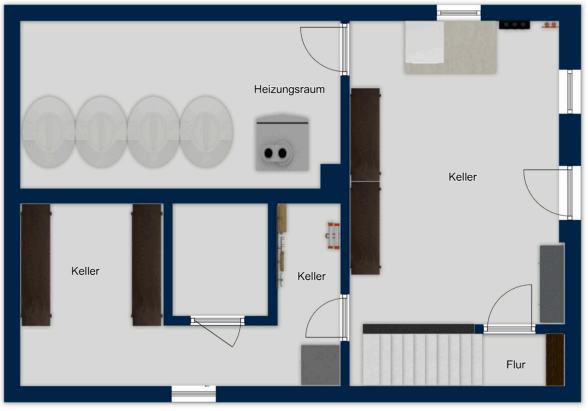
Die Immobilie



Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Grundrisse







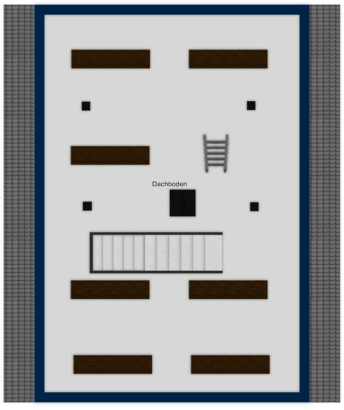

Badezimmer
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Küche
Flur


Badezimmer
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Flur/Ankleide/Küche
Flur


Studio







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Ein erster Eindruck

Naturnahe Immobilie in Ortsrandlage – Ein Liebhaberobjekt mit vielfältigen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten

Wir freuen uns Ihnen dieses landschaftsnahe ehemalige Bauernhaus mit Ökonomieteil, welches circa im Jahre 1945 in Mischbauweise errichtet wurde, vorstellen zu dürfen. Am Dorfrand ruhend findet sich das Objekt auf einem circa 1.202 Quadratmeter großen Grundstück mit traumhaftem Weitblick. Der Wohnteil wurde zuletzt zwischen 2014 und 2018 in liebevoller Handarbeit, mit Auge für Details und unter Einsatz von hochwertigem Tannen- und Lärchenholz komplett renoviert und größtenteils saniert beziehungsweise modernisiert.

Der angrenzende, ehemalige Ökonomieteil wurde von 2018 bis 2021 von Grund auf neu aufgebaut, lediglich eine Giebelwand aus dem originalen Baujahr wurde erhalten. Dieser Bereich fand zuletzt als Kulturwerkstatt mit Ausstellungsbereich Verwendung, erfüllt jedoch ebenso alle Voraussetzungen für eine Gaststätte mit 30 Sitzplätzen und ist dementsprechend angemeldet. Dies bietet aufstrebenden oder erfahrenen Gastronomen die Möglichkeit Wohnen und Arbeit zu verbinden und bietet darüber hinaus großflächigen Lebensraum für die ganze Familie. Auch für andere gewerbliche oder wohnähnliche Nutzungen kommt die großzügige und imposante Fläche des ehemaligen Ökonomieteils in Frage. Aufgrund der Aufteilung ist dieses Objekt ebenfalls für Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenwohnen interessant.

Die im Wohnteil befindliche Wohnfläche des Objektes, von circa 172 Quadratmetern, verteilt sich über das Erd-, Ober- und Dachgeschoss auf vier offen gestaltete Zimmer. Diese werden von je einem Badezimmer pro Geschoss, sowie einer Küche im Erd- und Obergeschoss ergänzt. Das Dachgeschoss bietet aufgrund von bereits verlegten Leitungen ebenfalls die Möglichkeit einer weiteren Küche. Alternativ kann die momentane Küche im Obergeschoss auch als weiteres Schlafzimmer umgenutzt werden. Des Weiteren bieten Kellerräume und ein wohnähnlich nutzbarer Raum im ausgebauten Dachboden weitere Nutzfläche.

Die sehr geräumige Nutzfläche der ehemaligen Scheune von 197 Quadratmetern verteilt sich über das Erdgeschoss und das Obergeschoss auf fünf Räume, welche von WCs und einer kleinen Küchenzeile komplettiert werden. Zusätzliche Nutzfläche bietet das nicht ausgebaute Dachgeschoss des Gewerbeteils.

Betreten Sie den Wohnteil der Immobilie, so gelangen Sie in den Flur des Hauses, welcher ebenso die Treppen zur Verbindung in das Obergeschoss beinhaltet und Ihnen ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier erreichen Sie nicht nur den mit einem Kachelofen ausgestatteten Wohn- und Schlafbereich des Erdgeschosses,

sondern auch das zugehörige, lichtdurchflutete Badezimmer mit Dusche, WC, Waschtisch, Sauna und Fußbodenheizung. Ebenso über den Eingangsbereich zu erreichen ist die geräumige Einbauküche des Erdgeschosses mit Zugang zum Garten, bei deren Betreten Sie sowohl den Kamineinsatz zur Befeuerung des Kachelofens als auch die Treppen hinab in das Kellergeschoss passieren.

Hier bieten Ihnen zwei Kellerräume ausreichend Stauraum. Ebenso befindet sich hier der Heizraum des Objektes, über welchen der Wohnteil des Gebäudes mit Hilfe einer Ölheizung aus dem Jahr 1993 beheizt wird. Nachdem es sich hierbei um einen Niedertemperaturkessel handelt, entfällt die Austauschpflicht für Heizungen, die über 30 Jahre alt sind. Vom Keller aus lässt sich ebenfalls der Vorhof des Gebäudes erreichen.

Folgen Sie den Treppen des Eingangsbereiches hinauf in das Obergeschoss, so findet sich auch hier eine Einbauküche, sowie einen Wohn- und Schlafbereich mit schöner Aussicht ins Grüne und ein weiteres, tageslichtdurchflutetes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC und Fußbodenheizung.

Hierauf folgend erreichen Sie mit der Treppe im Flurbereich das Dachgeschoss und somit einen großzügigen, offenen Wohnbereich. Das Badezimmer dieses Stockwerks verfügt über Dusche, Waschbecken, Fußbodenheizung und Dachfenster, das auch hier für Taglicht sorgt. Angrenzend findet sich das Schlafzimmer. Der momentan als Ankleidebereich genutzte Teil des Dachgeschosses kann, wie zuvor beschrieben, als weitere Küche umfunktioniert werden, alle Anschlüsse hierfür liegen bereits.

Über weitere Treppen erreichen Sie den Dachboden, welcher Ihnen dank vollständigem Ausbau einen weiteren wohnähnlichen Raum im Stil eines Studios bietet und zusätzlichen Stauraum in Form einer angrenzenden Kammer.

Bei Betreten des Gewerbeteils finden Sie sich in einem großflächigen, lichtdurchfluteten Raum im Erdgeschoss inklusive Küchenzeile und WCs. Die teilweise zweigeschossigen Deckenhöhe und die großen Fensterflächen sorgen für ein repräsentatives Raumgefühl. Über eine großzügige, offen gestaltete Treppe kann der Galeriebereich des Obergeschosses erreicht werde, welcher Zugang zu vier weiteren Räumlichkeiten mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten gewährt. Eine weitere Treppe führt in das Dachgeschoss des Gewerbeteils, welches weiteres Ausbaupotential bereithält.

Generell überzeugt der Anbau durch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als prestigeträchtige Büro- oder Verkaufsfläche oder als Kunstgalerie inklusive Atelier. Wie bereits vorher beschrieben erfüllt dieser Teil des Objektes zudem alle Voraussetzungen zur Verwendung als Gastronomie. Es sind beispielsweise Rettungswege, getrennte Toiletten und 12 PKW-Stellplätze vorhanden und die Räumlichkeiten wurden entsprechend angemeldet. Der Vorhof bietet zusätzlichen Raum für ein paar Tische im Freien.

Beheizt wird der Gewerbeteil momentan über einen Kombiofen, welcher über einen Lüfter die warme Abluft durch Kanäle im Fußboden im gesamten Erdgeschoss verteilt. Aufgrund entsprechender Vorbereitungen ist der Einbau von Heizungen und eine

Versorgung über den Heizkessel des Wohnteils jedoch ohne großen Aufwand möglich.

Die Immobilie verfügt des Weiteren über Garten, Terrasse, Garage und einen Schuppen mit zusätzlicher Nutzfläche sowie eine Zisterne, die 8.000 Liter fasst. Ein Telefonanschluss ist vorhanden und ein Glasfaseranschluss für noch mehr Bandbreite liegt bereits im Keller des Objektes. Zur Nutzung als Wohngemeinschaft oder Mehrgenerationenwohnen stehen für alle Stockwerke eigene Stromzähler bereit.

Der Wohnteil des Gebäudes wurde, wie bereits erwähnt, von 2014 bis 2018 komplett renoviert. Hierbei wurden die Böden, Treppen, Türen, Türrahmen und -griffe sowie Decken in liebevoller Handarbeit mit hochwertigem Tannen- und Lärchenholz angefertigt und verarbeitet. Die ausgiebige Deckenhöhe von circa 2,60m sowie die Türhöhen von circa 2,12m sorgen für ein großzügiges Raumgefühl. Im gesamten Wohnteil wurden die Küchen und Bäder erneuert, während Wasser, Abwasser und Heizungsleitungen im Obergeschoss und Dachgeschoss neu angelegt und im Erdgeschoss ausgetauscht wurden. Das Dach des gesamten Objektes inklusive der ehemaligen Scheune wurde komplett erneuert und gedämmt. Auch die Elektrik wurde in dieser Zeit zum Großteil ausgetauscht, der Rest wurde bereits vom vorherigen Eigentümer saniert und modernisiert, wie auch die zweifach verglasten Fenster.

Der Gewerbeteil wurde, wie bereits beschrieben, von 2018 bis 2021 komplett neu aufgebaut inklusive Elektrik und Leitungen. Im Zuge des Neuaufbaus wurde der gesamte ausgebaute Gebäudeteil gedämmt, die großen Sprossentüren und -fenster sind dreifachverglast. Zusätzlich zur Dachdämmung der gesamten Immobilie ist in diesem Teil ebenfalls die oberste Geschossdecke gedämmt.

Am Rand des Grundstücks befinden sich Versorgungsleitung zu einem Neubau in der Nähe. Hierfür ist eine Baulast auf dem zu verkaufenden Grundstück eingetragen.

Sie sind bei Interesse herzlichst eingeladen, sich bei einem Besichtigungstermin einen persönlichen Eindruck von dieser einzigartigen Immobilie zu machen und somit die Besonderheiten und Möglichkeiten, welche dieses Objekt bietet, aus erster Hand zu entdecken. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen, Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Ausstattung und Details

- Baujahr 1945
- Sanierung Wohnteil 2018
- Gewerbeteil Neu 2021
- 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- Sauna
- Weitere wohnähnliche Räume
- Viel Nutzfläche
- Energieklasse G
- Zwei- und Dreifachverglasung
- Ölzentralheizung 1993
- Kachelofen
- Kombiofen
- Teilunterkellert
- 1 Garage
- 12 Stellplätze
- Großes Grundstück

Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Alles zum Standort

Leibertingen ist eine Gemeinde im Landkreis Sigmaringen, circa 22 Kilometer von der Kreisstadt Sigmaringen und circa 24 Kilometer von der Kreisstadt des angrenzenden Landkreises Tuttlingen entfernt. Die Gemeinde liegt auf 600 bis 850 Meter Höhe direkt über dem Donautal auf dem sogenannten Badischen Heuberg, welcher den Südrand der Schwäbischen Alb bildet, und ist Teil des Naturparks obere Donau. In Leibertingen/ Lengenfeld sowie den Teilorten Altheim, Kreenheinstetten und Talheim inklusive Vogelsang leben insgesamt circa 2.150 Einwohner. Die Gemeinde erstreckt sich über 4.719 Hektar wovon fast 50% auf landwirtschaftliche Flächen und knapp 45% auf Waldflächen entfallen. Der Rest besteht aus Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Das Zentrum von Altheim besteht aus Bürgerhaus, Feuerwehrhaus und dem Kinderspielplatz. Im Erdgeschoß des Bürgerhauses befindet sich ein großer Saal mit Küche, Terrasse und Spielplatz, der für Veranstaltungen und private Feiern genutzt werden kann. Im Obergeschoß des Bürgerhauses befindet sich die Ortsverwaltung und ein Jugendraum.

Einmal jährlich findet das große, traditionelle Dorffest statt, das seine Besucher mit reichlichem Mittagstisch, Kaffee-/Kuchen und Abendessen sowie musikalischer Umrahmung verwöhnt.

Die Kirche St. Pankratius ist eine Barockkirche. Sie steht auf römischen Fundamenten und gilt als gerne besuchte Wallfahrtskirche. Sie wurde unter reger Beteiligung der Dorfgemeinschaft und Dorfjugend renoviert. 2008 wurde von der Dorfjugend ein Kreuzweg geschaffen. Die Kirchengemeinde besteht aus Kirchenchor, Minis und der KLJB.

Zusätzlich ist das Gebiet um Leibertingen / Altheim geprägt von diversen Schutzgebieten wie beispielsweise dem Landschaftsschutzgebiet Donau-Schmeiental oder dem Vogelschutzgebiet Südwestalb und Oberes Donautal. Die Gegend wird aufgrund der vielen Möglichkeiten zur Ausübung von Freizeitaktivitäten besonders von Touristen sehr geschätzt. Vor Allem für Wandern, Klettern, Rad- sowie Kanufahren sind vielfältige Touren vorhanden.

Trotz der Naturbelassenheit und dem ländlichen Charakter der Gemeinde sind sämtliche Annehmlichkeiten und Nahversorgungsmöglichkeiten innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

Objektnummer: 26259001 - 88637 Leibertingen / Altheim (Alb)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Geyer

Fürst-Wilhelm-Straße 20, 72488 Sigmaringen
Tel.: +49 7571 - 92 97 538
E-Mail: sigmaringen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com