Inzigkofen

# Freiraum für Ihre Visionen auf rund 927 Quadratmetern Grundstück

*Objektnummer: 26259002*



KAUFPREIS: 199.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 927 $m^2$

Objektnummer: 26259002 - 72514 Inzigkofen


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

Objektnummer: 26259002 - 72514 Inzigkofen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26259002 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 199.000 EUR |
| Objektart | Grundstück |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

Objektnummer: 26259002 - 72514 Inzigkofen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26259002 - 72514 Inzigkofen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26259002 - 72514 Inzigkofen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26259002 - 72514 Inzigkofen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26259002 - 72514 Inzigkofen

# Ein erster Eindruck

Wir freuen uns sehr, Ihnen dieses Baugrundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 927 Quadratmetern zum Kauf anbieten zu dürfen. Die zentrale Lage in einem Mischgebiet bietet vielfältige Möglichkeiten und zeichnet sich durch eine attraktive Umgebung und gute Erreichbarkeit aus.

Nachdem für das Gebiet um das Grundstück kein Bebauungsplan existiert, richten sich zukünftige Bebauungen nach den Vorgaben des Paragraph 34 des Baugesetzbuches. Dies bedeutet, dass die Art und das Maß der baulichen Nutzung lediglich an die Nachbarbebauung angepasst sein muss, was mehr Freiheiten erlaubt, als dies mit einem festgesetzten Bebauungsplan der Fall wäre. Dies gibt Bauherren ein hohes Maß an Flexibilität, da individuelle Vorstellungen im Rahmen des umliegenden Bestandes umgesetzt werden können. Zudem besteht aufgrund dessen kein Bauzwang, das Grundstück muss also nicht Innerhalb einer festgesetzten Frist nach Erwerb bebaut werden.

Des Weiteren handelt es sich um ein bereits erschlossenes Grundstück, was weitere Vorteile mit sich bringt. Sämtliche Anschlüsse sind vorhanden, sodass zukünftige Bauherren von Beginn an Kosten und Zeit sparen. Darüber hinaus ist das Grundstück erschließungsbeitragsfrei, was bedeutet, dass alle Beiträge bezüglich der Erschließung bereits entrichtet wurden und somit keine weiteren finanziellen Belastungen durch Erschließungskosten entstehen.

Ein wichtiger Aspekt des Angebotes ist die bereits vorliegende Baugenehmigung aus dem Jahr 2022. Diese gestattet den Neubau eines großen Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung sowie einer Doppelgarage. Damit besteht bereits eine belastbare und geprüfte Grundlage für Ihr zukünftiges Bauvorhaben, auch wenn diese Baugenehmigung selbst leider aufgrund des Ablaufes der Dreijahresfrist keine Gültigkeit mehr besitzt. Käufer profitieren zugleich von der Möglichkeit, auf Basis der bestehenden Baugenehmigung aufzubauen oder eventuell eigene Ideen entsprechend § 34 BauGB zu gestalten.

Ein geotechnischer Bericht zum genehmigten Bauvorhaben ist ebenfalls bereits vorhanden. Dieser Bericht liefert entscheidende Informationen zu den Bodenverhältnissen und trägt dazu bei, bei der Planung und Ausführung zukünftiger Bauvorhaben auf eine solide Grundlage zurückzugreifen ohne hierfür gesonderte Kosten zu tragen. Damit sind wichtige Faktoren für die Bauausführung bereits geklärt, was das Planungsrisiko weiter verringert.

Da das Grundstück in einem Mischgebiet liegt, eröffnen sich weitere interessante Perspektiven für die zukünftige Nutzung des Grundstücks. Sowohl private als auch

gewerbliche Nutzungen können im Rahmen der rechtlichen Gegebenheiten geprüft werden, was dieses Objekt sowohl für Investoren als auch für Selbstnutzer attraktiv macht.

Das Grundstück präsentiert sich als vielseitige Option für Bauherren, die Wert auf Flexibilität bei der Planung und zügige Realisierung ihrer Bauvorhaben legen. Dank der vorhandenen Erschließung, der erteilten Genehmigung sowie des geotechnischen Gutachtens ist eine erste Basis gelegt und sind bereits viele grundlegende Schritte abgeschlossen.

Bei Bedarf lässt sich das vorhandene Grundstück auch in zwei kleinere Grundstücke teilen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Grundstücks inspirieren und verwirklichen Sie Ihr individuelles Bauvorhaben.

Objektnummer: 26259002 - 72514 Inzigkofen

# Ausstattung und Details

- ca. 927 m²
- Mischgebiet
- Erschlossen
- Erschließungsbeitragsfrei
- Kein Bebauungsplan
- Bebaubar nach §34 BauGB
- Baugenehmigung (2022) für großes EFH mit ELW und Doppelgarage
- Geostatisches Gutachten für genehmigtes Bauvorhaben
- Eventuell Grundstücksteilung in zwei kleinere Grundstücke möglich

Objektnummer: 26259002 - 72514 Inzigkofen

# Alles zum Standort

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 wirtschaftsstarken 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.

Objektnummer: 26259002 - 72514 Inzigkofen

# 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