Sigmaringen

Charmante Stadtvilla in guter, zentrumsnaher Lage mit Garten

Objektnummer: 26259005



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 417 m²

Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

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

Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26259005
Wohnfläche	ca. 197 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1906
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	379.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	295.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1906

Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

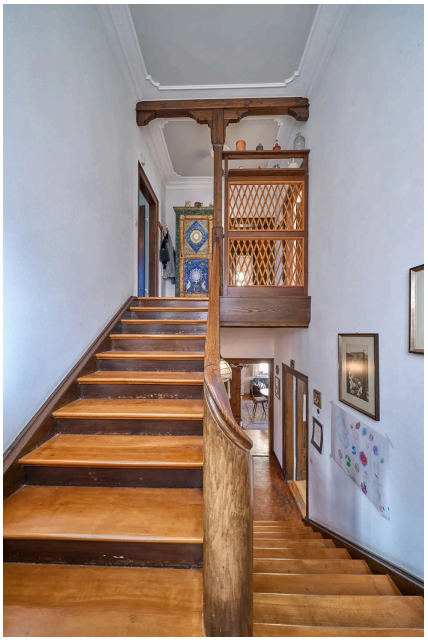
Die Immobilie





Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie



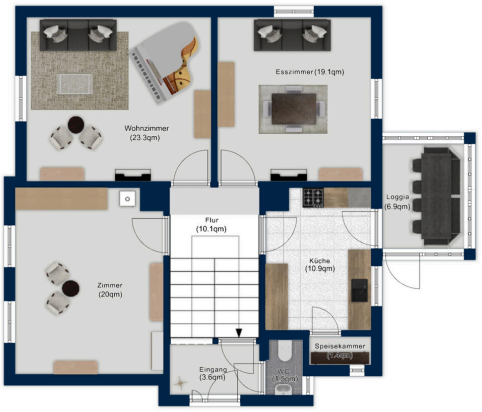
Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

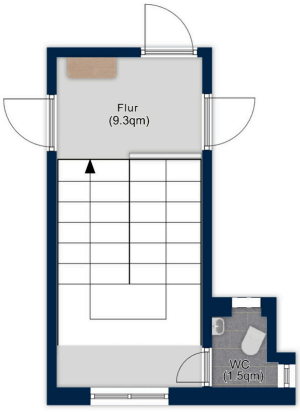
Grundrisse



Eigenentwurf, nicht maßstäblich




Esszimmer (19.1qm)
Wohnzimmer (23.3qm)
Loggia (6.9qm)
Flur (10.1qm)
Küche (10.9qm)
Zimmer (20qm)
Speisekammer
Eingang (3.6qm)
WC (1.5qm)


Flur (9.3qm)
WC (1.5qm)


Hauswirtschaftsraum (6.9qm)
Schlafzimmer (23.5qm)
Flur (6.9qm)
Flur (13.8qm)
Schlafzimmer (21.3qm)
Schlafzimmer (15.1qm)



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: 26259005 - 72488 Sigmaringen

Ein erster Eindruck

Es erfreut uns sehr Ihnen dieses circa 1906 in Mischbauweise auf einem circa 417 Quadratmeter großen Grundstück erbaute, historische Einfamilienhaus in sehr guter, zentrumsnaher Lage in Sigmaringen zum Kauf anbieten zu dürfen. Das Objekt scheint aufgrund der Objektdetails sowie der Lage besonders für Familien, Liebhaber historischer Objekte und mit wenigen Änderungen auch Mehrgenerationen geeignet zu sein.

Die großzügige Wohnfläche von circa 197 Quadratmetern verteilt sich über das Erd-, Ober- sowie Dachgeschoss auf insgesamt sieben Zimmer, welche von einer Küche, einem Badezimmer, zwei WCs, einer Loggia sowie einem wohnähnlich nutzbaren Raum im Untergeschoss und weiteren Kellerräumen samt Heizungsraum ergänzt werden.

Der seitlich gelegene Hauseingang wird von der Straße aus über einen gepflasterten Weg erreicht. Bei Betreten des Objektes durch einen kleinen Vorbau sowie die Holzhaustüre bietet ein Zwischengeschoss Platz für einen Eingangsbereich mit Zugang zu einem Gäste-WC und für die Treppen in das Unter- sowie das Erdgeschoss.

Die kurze Treppe in das Erdgeschoss führt in einen Flur, welcher die hier befindlichen Räumlichkeiten miteinander verbindet. Von hier aus beeindruckt der Blick auf das historische Holztreppenhaus des Objektes, welches sich durch einen besonderen, warmen Charakter auszeichnet. Der Flur bietet Zutritt zu einem großzügigen Zimmer, welches verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten bietet, dem Wohnzimmer, dem Esszimmer sowie der Küche, über welche die sonnige, verglaste Loggia erreicht wird. Alle Räume dieses Geschosses bestechen mit einer prestigeträchtigen Deckenhöhe von circa drei Metern und der Großteil zusätzlich mit handgearbeiteten Stuckverzierungen sowie historischen Kachelöfen, welche den Glanz vergangener Tage greifbar machen und für ein außergewöhnliches Raumgefühl sorgen.

Über die Treppe in Richtung Obergeschoss, bietet ein weiteres Zwischengeschoss Zugang zu einem WC.

Im Obergeschoss angekommen, welches sich aufgrund von nur wenigen vorhandenen Dachschrägen tatsächlich als eine Art Mischung aus Ober- und Dachgeschoss darstellt, verbindet ein Flur zwei Schlafzimmer und einen weiteren Flur miteinander. Dieser zweite Flur bietet wiederum Zutritt zu einem geräumigen, mit Kachelofen ausgestatteten Schlafzimmer, einem Hauswirtschaftsraum, der eine nachträglich eingebaute Dusche beinhaltet, dem mit Tageslicht, Badewanne, und zwei Waschbecken ausgestatteten Badezimmer sowie der Treppe in das Dachgeschoss. Die Zimmer in diesem Geschoss verfügen über eine ebenfalls beeindruckende Deckenhöhe von circa zwei Meter achtzig was auch hier für ein besonderes

Raumgefühl sorgt.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres, unter den Dachschrägen gelegenes, divers nutzbares Zimmer sowie ein Dachbodenbereich mit Ausbaupotential.

Die Treppen im Eingangsbereich in das Untergeschoss enden in einem Flur, welcher zwei Kellerräume, einer davon mit Zugang zum Garten, ein als Gäste-, Schlafzimmer oder Büro nutzbarer Raum und den Heizungsraum miteinander verbindet. Über den Heizungsraum lässt sich ein weiterer Kellerraum erreichen. Alle Kellerräume, bis auf einen, verfügen dabei über Fenster, die für angenehmes Tageslicht sorgen.

Der Außenbereich bietet einen kleinen Garten samt gemütlicher Terrasse sowie zwei KFZ-Stellplätze.

Beheizt wird das Objekt über eine Gas-Zentralheizung mit Niedertemperaturkessel aus dem Jahr 2002. Für Warmwasser sorgt ein Elektroboiler. Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet liegt im Keller bereit.

In die authentischen, ursprünglichen, mit Sprossen versehenen Kastenfenster des Objektes wurde auf der Innenseite circa 1990 eine Zweifachverglasung eingesetzt. Auf der Außenseite besteht die originale Einfachverglasung fort. Die ursprünglichen Böden wurden circa 1990 im gesamten Objekt durch hochwertige Parkettböden ersetzt, während im gleichen Zuge die Elektrik erneuert und die oberste Geschossdecke gedämmt wurde. Die Immobilie weist darüber hinaus Renovierungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Diesbezüglich sind besonders das Dach, die Leitungssysteme, die Küche sowie Badezimmer und WCs zu hervorzuheben.

Sofern Ihrerseits Interesse an der Immobilie besteht, kommen Sie gerne auf uns zu. Wir stehen Ihnen sehr gerne für weitere Informationen, zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie zur Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung. Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

Ausstattung und Details

- Baujahr circa 1906
- 7 Zimmer
- 5 Schlafzimmer möglich
- 1 Badezimmer
- 2 WCs
- 1 Wohnähnlicher Raum
- Historische Kachelöfen
- Stuckverzierungen
- Kastenfenster mit Sprossen
- Einfachverglasung Außenseite
- Zweifachverglasung Innenseite
- Gaszentralheizung aus 2002
- Energieklasse H
- 2 PKW-Stellplätze
- Unterkellert
- Garten

Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

Alles zum Standort

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 Stadmitte 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 nähergelegene Ziele oder die größeren Flughäfen erreichen kann. Mit Stuttgart, Zürich, Friedrichshafen und Memmingen sind ebenso überregionale Flughäfen in greifbarer Nähe.

Objektnummer: 26259005 - 72488 Sigmaringen

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