Inzigkofen

Stilvolles Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und wundervollem Garten

Objektnummer: 26259006



KAUFPREIS: 689.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 632 m^2

Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

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

Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26259006
Wohnfläche	ca. 280 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	689.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 46 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.09.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	157.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Die Immobilie

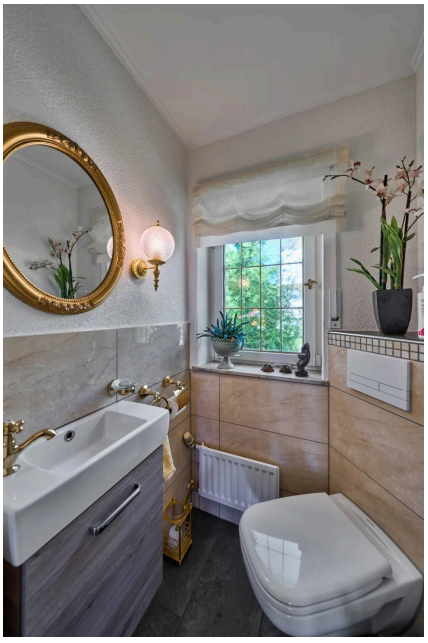




Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Grundrisse



Kopiervorlage, nicht maßstäblich



Ripsodplan, nicht maßstäblich



Ripsodplan, nicht maßstäblich



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: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns sehr Ihnen dieses stilvolle Einfamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung und insgesamt circa 280 Quadratmetern Wohnfläche, das 1973 in Massivbauweise auf einem ruhig gelegenen, circa 632 Quadratmeter großen Grundstück errichtet wurde, zum Kauf anbieten zu dürfen. Das Gebäude wurde größtenteils saniert und ist aufgrund der Objektdaten besonders für Familien, Mehrgenerationen und Anleger geeignet.

Die Wohnfläche des Objektes verteilt sich auf Unter-, Erd- sowie Dachgeschoss, welche theoretisch ähnlich wie eigenständige Einheiten genutzt werden können, auf insgesamt acht Zimmer. Diese werden von drei Küchen, drei Badezimmern, einem Gäste-WC sowie weiteren für Nutzfläche sorgenden Kellerräumen und einem Heizungsraum ergänzt.

Am Ende eines gepflasterten Weges, welcher durch einen Torbogen zwischen der Immobilie und der zugehörigen Garage verläuft und an einem gemütlich gestalteten Vorgarten vorbeiführt, findet sich der Haupteingang des Objektes. Bei Betreten des Hauseinganges bietet ein kleiner Flur Zugang zum Erdgeschoss sowie zu einer Treppe, welche in das Dachgeschosses führt. Im Erdgeschoss empfängt einen ein großzügiger Vorraum, von welchem das Gäste-WC, die Küche, der Wohnbereich und über einen daran anschließenden Flur das großzügige Schlafzimmer sowie das mit bodentiefer Dusche, Infrarotkabine, Waschtisch sowie WC ausgestattete Badezimmer erreicht werden können. Auch die Treppe in das Kellergeschoss befindet sich hinter einer Tür dieses Flures. Der geräumige, lichtdurchflutete Wohnbereich geht harmonisch in den offenen Essbereich mit gemütlichem Kaminofen und die offen angrenzende, hochwertige und gut ausgestattete Küche über. Dieser offen gestaltete Hauptbereich weiß mit ausgiebigen Fensterflächen und behaglicher Wohnatmosphäre zu überzeugen. Vom Essbereich aus empfängt einen der nach Süden ausgerichtete Balkon des Erdgeschosses mit ausgiebigem Sitzbereich, welcher wie auch die Küche ebenfalls Zugang zum Garten des Objektes bietet. Auf der anderen Seite des Wohnbereiches angrenzend befindet sich ein Büro, das aufgrund der Größe jedoch auch als weiteres Schlaf- oder Gästezimmer Verwendung finden kann und ebenfalls einen Balkonzugang bereithält.

Über die zuvor bereits erwähnte Treppe im Flur des Hauseinganges kann der Flur des Dachgeschosses betreten werden, welcher alle hier befindlichen Räume sowie einen offenen Dielenbereich miteinander verbindet. Die jeweils an den beiden Enden des Flurs gelegenen Zimmer bieten ausgiebigen Platz sowie diverse Nutzungsmöglichkeiten und halten beide einen eigenen Balkon bereit. Ein drittes, kompakteres Zimmer kann als Büro, Gäste- oder zusätzliches Schlafzimmer verwendet werden. Das Badezimmer verfügt über eine bodentiefe Dusche, einen Waschtisch

sowie ein WC. Die kompakte Küche hält alle benötigten Annehmlichkeiten bereit um das Dachgeschoss ähnlich einer eigenständigen Einheit nutzen zu können.

Über die Treppe im Flur des Erdgeschosses kann der Flur des Untergeschosses erreicht werden. Dieser bietet Zugang zu einem Kellerraum, dem Technikraum, von welchem aus der Heizungsraum und ein Vorratsraum erreicht werden kann, sowie zu der circa 67 Quadratmeter großen Einliegerwohnung des Objektes, welche ebenfalls über einen separaten Hauseingang im Untergeschoss betreten werden kann. In der Einligerwohnung verbindet ein Flur das Schlafzimmer mit Blick ins Grüne, das Wohnzimmer mit Zugang zum Garten und eigener Terrasse, die Küche mit Essbereich sowie das mit bodentiefer Dusche, finnischer Sauna, Waschtisch und WC ausgestattete Badezimmer miteinander.

Der Außenbereich der Immobilie weiß mit einem wundervoll angelegten Garten über zwei Etagen, mit mehreren Terrassen und Sitzecken, einem Gartenhäuschen, einer Garage sowie ein bis zwei Stellplätzen zu überzeugen. Die Ausrichtung eines Großteils des Gartens sowie der Wohnräume Richtung Süden sorgt für viel Sonnenlicht und genüssliche, sommerliche Momente im heimischen Grün.

Das sich architektonisch von der Umgebung abhebende Objekt ist stilvoll eingerichtet und hochwertig ausgestattet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben sind die im Erd- und Untergeschoss eingesetzten Sprossenfenster, die teilweise mit Ornamentglas ausgestattet sind, sowie der die Südansicht prägende Balkon im Veranda-Stil.

Beheizt wird das Objekt mit einer Öl-Zentralheizung mit Brennwertkessel aus dem Jahr 2007, der zugehörige Tank fasst 10.000 Liter. Eine Zisterne mit 6.000 Kubikmetern Fassungsvermögen hilft bei einer nachhaltigeren Wassernutzung. Auf dem Dach befindet sich zudem ein Balkonkraftwerk. Sämtliche Fenster sind zweifach verglast. Das Objekt verfügt zudem über eine Alarmanlage.

Das Objekt wurde im Jahr 2020 größtenteils saniert und renoviert. Wasser- und Abwasserleitungen, der Großteil der Elektrik, die Bäder und WCs, die Küchen, die Fußböden sowie der Putz der Innenwände wurden hierbei erneuert und ein Kaminofen im Essbereich installiert. Auch der Zugang im Außenbereich der Immobile wurde zu diesem Zeitpunkt neu verlegt und 2021 die Balkonbrüstungen im gesamten Objekt neu gestaltet. 2022 wurden die Fenster im Dachgeschoss getauscht und der großzügige Sitzbereich des Balkons im Erdgeschoss sowie das Gartenhaus im Erdgeschoss errichtet. Der Brenner der Ölheizung stammt aus dem Jahr 2023. Das Dach wurde bereits vom Vorbesitzer gedämmt.

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

Objektnummer: 26259006 - 72514 Inzigkofen

Ausstattung und Details

- Baujahr 1973
- 8 Zimmer
- 4 bis 6 Schlafzimmer
- 3 Küchen
- 3 Badezimmer
- 1 Infrarotkabine
- 1 finnische Sauna
- Gäste WC
- Energieklasse E
- Zweifachverglasung
- Ölzentralheizung (Brennwertkessel)
- Zisterne (6.000 m3)
- Unterkellert
- 1 Garage
- 1 bis 2 Stellplätze
- Schön angelegter Garten
- Gute Ausrichtung

Objektnummer: 26259006 - 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: 26259006 - 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