Sigmaringen

Doppelhaushälfte in guter Lage mit Schlossblick und Garten

Objektnummer: 26259007



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187 m^2 • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 469 m^2

Objektnummer: 26259007 - 72488 Sigmaringen

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

Objektnummer: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26259007
Wohnfläche	ca. 187 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1949
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 107 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	219.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.08.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1949

Objektnummer: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Grundrisse





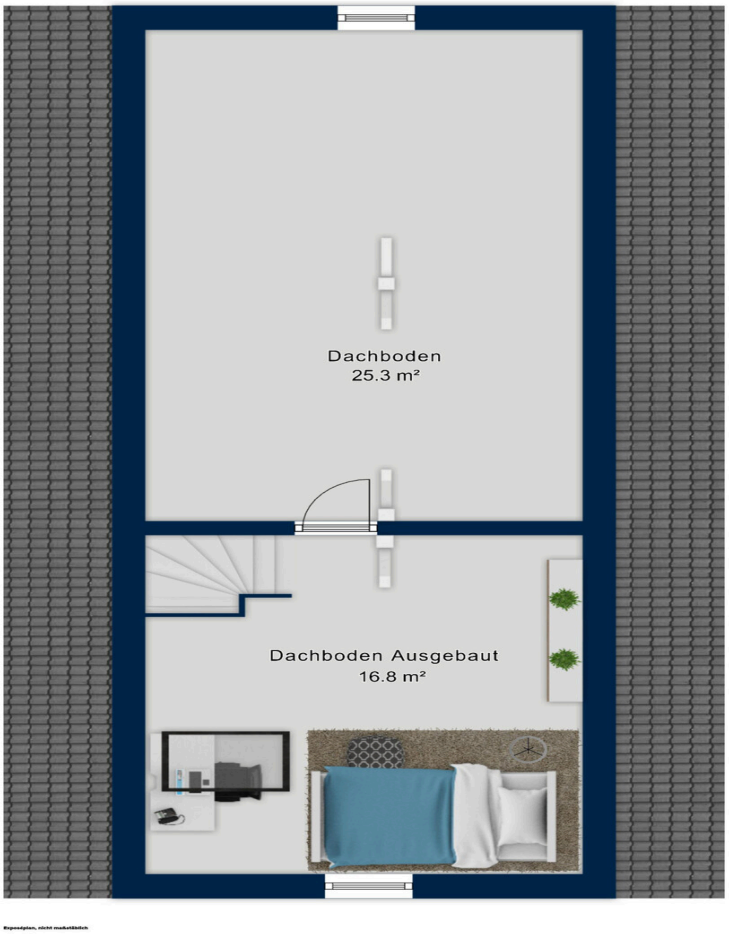
Rigendplan, nicht maßstäblich



Raumplan, nicht maßstäblich



Rigendplan, 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: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Ein erster Eindruck

Es freut uns sehr, Ihnen diese gut gelegene Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von circa 187 Quadratmetern und 107 Quadratmeter zusätzlicher Nutzfläche auf einem circa 469 Quadratmeter großen Grundstück zum Kauf anbieten zu dürfen. Das Objekt wurde im Jahr 1949 ursprünglich als ein freistehendes Einfamilienhaus in Mischbauweise errichtet. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde eine nachträglich angebaute Garage großflächig zu einer weiteren anliegenden Einheit ausgebaut. Eine der Besonderheiten dieser Immobilie ist der wundervolle Blick auf das Hohenzollernschloss Sigmaringen aus allen westlich ausgerichteten Räumen und von den Terrassen. Das Objekt scheint besonders für kleine Familien, Paare mit Platzbedarf und Handwerker, die gerne das vorhandene Potential ausschöpfen würden, geeignet zu sein.

Der Zustand des Hauses ist als renovierungsbedürftig zu bezeichnen, es sind jedoch in den letzten Jahren bereits umfangreiche Modernisierungen durchgeführt worden: 2022 wurde eine neue Zentralheizung installiert, 2018 erfolgte eine neue Dacheindeckung sowie der Anstrich der Fassade und im Jahr 1998 wurden neue Fenster verbaut. Circa 1990 wurden die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Elektrik erneuert. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard.

Die Wohnfläche der Immobilie verteilt sich über zwei Etagen auf sechseinhalb Zimmer, welche von einer Küche, einem Badezimmer, einem WC, einer Speise- und einer Abstellkammer ergänzt werden. Des Weiteren befindet sich auf dem Dachboden ein kleiner ausgebauter Raum, der wohnähnlich nutzbar ist. Der nicht ausgebaute Teil des Dachbodens, die Kellerräume sowie diverse Schuppen erweitern das Objekt um die erwähnte Nutzfläche.

Bei Betreten der Immobilie findet sich ein kleiner Windfang mit einem Einbauschrank, welcher Zugang zum Flur des Erdgeschosses bietet. Von hier aus kann über eine Treppe das Dach- und das Kellergeschoss, sowie das Esszimmer, das mit Kaminofen ausgestattete, helle Wohnzimmer und die Küche erreicht werden. Anschließend an die Küche befindet sich ein kleiner Essbereich, von welchem aus der beheizte Wintergarten erreicht werden kann, beide Zimmer bieten einen ungestörten Schossblick. Der Wohnbereich bietet ebenfalls direkten Zugang und eine Verglasung zum Wintergarten.

Über den an die Treppe angrenzende Flur des Dachgeschosses lässt sich eine Abstellkammer, ein großzügiges Schlafzimmer mit erneutem Schlossblick, ein kleineres Zimmer, welches als Büro oder Ankleide Verwendung finden kann, ein weiteres Schlafzimmer mit Zugang zu dem wohnähnlichen Raum im Dachboden, sowie das mit Tageslicht, Badewanne, Waschtisch und WC ausgestattete Badezimmer erreichen.

Angrenzend an den wohnähnlichen Teil des Dachbodens liegt der nicht ausgebaute Teil, welcher als Abstellraum genutzt werden kann.

Das Untergeschoss bietet vom Flur aus Zugang zu einem Vorratsraum, dem Heizkeller sowie der Waschküche mit eingebauter Dusche, von welcher aus sich der Außenbereich betreten lässt.

Im Außenbereich bietet die Immobilie einen terrassierten Gartenteil, eine große Terrasse mit Schlossblick, mehrere Schuppen, einen Carport aus dem Jahr 2011 und zwei KFZ-Stellplätze.

Beheizt wird das Objekt durch eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2022. Die meisten Fenster besitzen eine Doppelverglasung, wenige jedoch auch eine Dreifachverglasung. Die vorhandenen Rollläden sind teilweise elektrisch bedienbar.

Die Immobilie weist Renovierungsbedarf, vorwiegend hinsichtlich der Böden und Wände, Sanierungsbedarf aufgrund einer feuchten Wand im Kellergeschoss, sowie weiteren energetischen Modernisierungsbedarf bezüglich einer Fassadendämmung auf.

Dennoch bietet das Objekt eine gute Bausubstanz und viel Potential aufgrund der guten Lage und des ungestörten Schlossblickes.

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: 26259007 - 72488 Sigmaringen

Ausstattung und Details

- Baujahr 1949
- 6,5 Zimmer
- 1 Küche
- 1 Badezimmer
- Gäste WC
- Zweifachverglasung
- Dreifachverglasung (wenig)
- Gaszentralheizung aus 2022
- Energieklasse G
- 1 Carportstellplatz
- 2 KFZ-Freiplätze

Objektnummer: 26259007 - 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: 26259007 - 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