Sigmaringen

Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage

Objektnummer: 26259012



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 723 m^2

Objektnummer: 26259012 - 72488 Sigmaringen

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

Objektnummer: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26259012
Wohnfläche	ca. 257 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 135 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	11.08.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	97.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Grundrisse



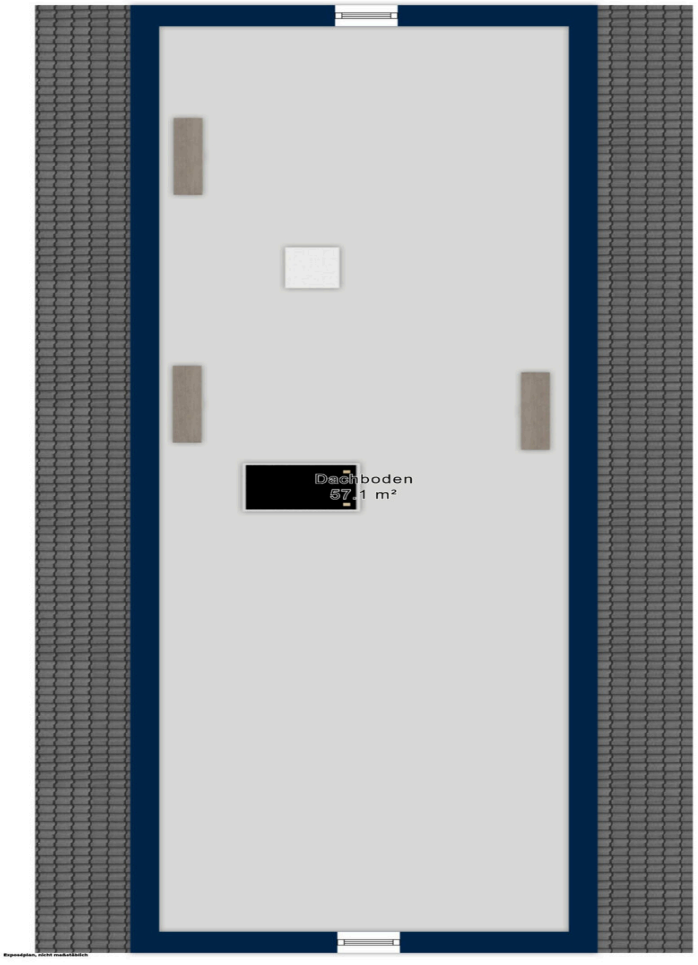
Rgendplan, nicht maßstäblich



Raumplan, 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: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte, massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2004 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 257 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 723 m² ein attraktives Wohnerlebnis in einem ruhigen Wohngebiet. Das Haus besticht durch seinen gehobenen Ausstattungsstandard und wurde zuletzt im Jahr 2024 mit einem neuen Fußboden im Flur des Dachgeschosses renoviert. Besonders geeignet scheint das Objekt für Familien, Tierliebhaber und Hobbygärtner.

Die Immobilie präsentiert sich in einer modernen, klassischen Architektur mit Satteldach und gepflegtem Vorgarten. Über eine einladende gepflasterte Zufahrt gelangt man direkt zu den beiden jeweils links und rechts des Objektes gelegenen Garagen, die reichlich Platz für Fahrzeuge und aufgrund der Unterkellerung einer Garage zusätzlichen Stauraum bieten. In einer Garage findet sich ebenso ein Starkstromanschluss. Auch der Hauseingang wird über die gepflasterte Zufahrt und den anschließenden Weg erreicht.

Auf insgesamt sieben Zimmer verteilt sich das Raumangebot, darunter vier Schlafzimmer. Je nach individuellem Bedarf ist eine Aufteilung auf bis zu sechs Schlafzimmer möglich. Diese werden von drei Badezimmern, zwei Küchen, einer Speisekammer, einem Hauswirtschaftsraum, einem Heizungsraum und dem Dachboden ergänzt.

Die großzügige Diele im Erdgeschoss empfängt die Bewohner mit gepflegtem, hellem Fliesenboden und einem offenen Treppenhaus. Angrenzend befindet sich der lichtdurchflutete Wohnbereich, der durch große Fenster und stilvolle Beleuchtung zum Lebensmittelpunkt des Hauses wird. Das Wohnzimmer öffnet sich zum Essbereich und lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein, welche im Winter zusätzlich von dem hier befindlichen Kachelofen gefördert werden. Das Wohn- und Esszimmer bietet einen direkten Zugang zur Terrasse des mit Fischaufzuchtbecken und einem kleinen Teich ausgestatteten Gartens, sodass sich das Wohnen harmonisch mit dem Außenbereich verbinden lässt.

Die Einbauküche im Erdgeschoss ist mit hochwertigen Geräten und großzügigen Arbeitsflächen ausgestattet und unterstützt ambitioniertes Kochen ebenso wie den Alltag. Eine zweite Küche im Dachgeschoss bietet zusätzliche Flexibilität, zum Beispiel als Hauswirtschafts- oder Gästeküche. Auch für größere Kinder ist diese Möglichkeit zur räumlichen Trennung sicherlich interessant.

Im Objekt stehen drei vollständig ausgestattete Badezimmer zur Verfügung. Das großzügige „en suite“ Badezimmer, angrenzend an eines der Schlafzimmer im Erdgeschoss, bietet eine Eckbadewanne, separate Dusche, Doppelwaschbecken, WC

und Tageslicht. Das zweite, kleinere Bad im Erdgeschoss verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken und ein WC. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Bad mit großzügiger Fliesenfläche, Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC und großen Fenstern für viel Helligkeit.

Die Schlafzimmer zeichnen sich durch helle Farbgestaltung, freundliche Beleuchtung und moderne Möblierung aus. Ob als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – das Raumangebot lässt sich flexibel nutzen.

Hinsichtlich der technischen Ausstattung überzeugt die Immobilie mit einer effizienten Gaszentralheizung aus dem Jahr 2004, in manchen Räumen in Kombination mit einer Fußbodenheizung, welche für angenehme Wärme sorgt. Diese wird mit Flüssiggas aus dem eigenen, circa 4.100 Liter großem Tank betrieben. Die Fenster sind zweifach verglast und verfügen alle über zusätzliche Fliegengitter. Der Energieausweis weist die Klasse C aus.

Der liebevoll angelegte Garten im Südosten verfügt über eine großzügige Rasenfläche, erhöhte Beete und eine gemütliche Terrasse mit Balkon im Obergeschoss – ideal für entspannte Stunden und gesellige Abende im Freien. Auch ein praktischer Geräteschuppen findet sich auf dem Grundstück.

Das Einfamilienhaus vereint praktische Raumaufteilung mit modernem Komfort und schafft ein wohnliches Umfeld für vielfältige Ansprüche. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen. 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: 26259012 - 72488 Sigmaringen

Ausstattung und Details

- Baujahr 2004
- 7 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- 6 Schlafzimmer möglich
- 2 Küchen
- 3 Badezimmer
- Zweifachverglasung
- Gaszentralheizung 2004
- Energieklasse C
- 2 Garagen, 1 unterkellert

Objektnummer: 26259012 - 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: 26259012 - 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