Sigmaringen

# Ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten

***Property ID: 24259001***

**PURCHASE PRICE:** 275.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 131 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 562 m²

**Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24259001 |
| Living Space | ca. 131 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Available from | 04.04.2025 |
| Rooms | 6 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1952 |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 275.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2019 |
| Condition of property | Needs renovation |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 223 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen |

**Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 19.06.2034 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 418.90 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | H |
| Year of construction according to energy certificate | 1952 |

**Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen**

# The property

**Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen**

# The property

**Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen**

# The property

**Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen**

# The property

**Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen**

# The property

**Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen**

# The property

**Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen**

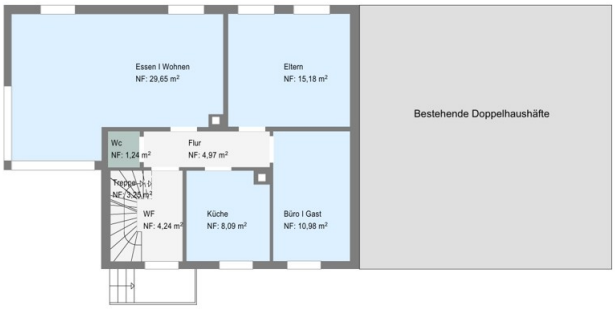
# The property

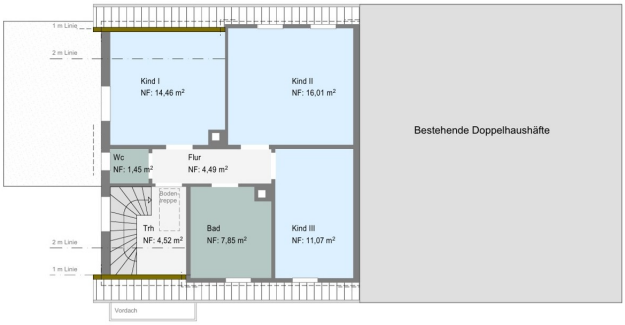
Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen

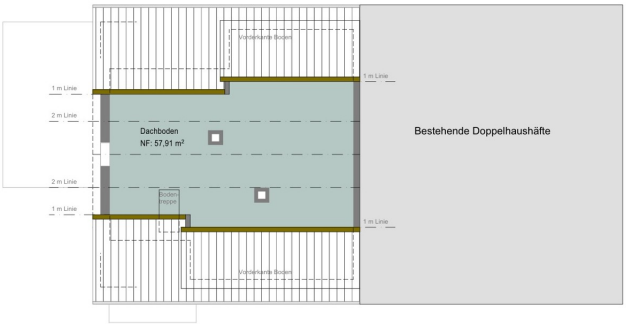
# The property

**Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen**

# Floor plans






This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen**

# A first impression

Willkommen im künftigen Familien- und Tierparadies. Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten. Das Haus wurde im Jahr 1952 in Massivbauweise erbaut und befindet sich in einem renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand, wurde jedoch zuletzt im Jahr 2019 teilweise modernisiert. Die Wohnfläche beträgt circa 131 Quadratmeter während das umzäunte Grundstück circa 562 Quadratmeter umfasst. Das Gebäude verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf welche je nach Bedarf als Schlaf-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden können sowie einem geräumigen Wohn-/Esszimmer. Diese werden durch eine gemütliche Küche, ein Badezimmer sowie zwei separate Gäste-WCs ergänzt. Im EG befinden sich das Wohn-/Esszimmer, die Küche, das Elternschlafzimmer, ein Büro sowie eines der Gäste-WCs welche über einen gemeinsamen Flur miteinander verbunden sind. Im DG führt einen der Flur zu zwei Kinderzimmern, einem Büro, dem Badezimmer sowie einem weiteren Gäste-WC. Über eine Deckenklappe lässt sich vom Flur aus der Spitzboden betreten, welcher weiteren Stauraum bietet. Der Keller des Gebäudes kann über eine Treppe im Flur des Erdgeschosses erreicht werden und bietet weiteren großzügigen Stauraum oder Platz um seine Hobbies zu verfolgen. Von hier aus kann ebenfalls die Garage betreten werden. Zusätzlich zu dem Garagenstellplatz bietet das Grundstück einen weiteren Stellplatz vor der Garage sowie einen Stellplatz am Grundstücksrand. Das Haus ist mit einer Gaszentralheizung ausgestattet und verfügt zudem über einen Kaminofen im Wohn-/Esszimmer, der nicht nur im Winter für gemütliche Stunden und eine wohlige, besondere Wärme sorgt. Im Jahr 2002 wurde die Elektrik erneuert und 2019 wurden die Fenster (2-fach verglast) sowie die Außentüre ausgetauscht. Der Garten ist großzügig angelegt und bietet Platz für Familien mit Kindern und Haustieren. Ein Aufstellpool im Garten sorgt an warmen Tagen für Abkühlung und Spaß während der kleine, von der Terasse aus überblickbare Teich eine gewisse Gelassenheit und Ruhe ausstrahlt. Die Doppelhaushälfte eignet sich aufgrund des großzügigen Gartens besonders gut für junge Familien und Tierliebhaber, die sich nach einem eigenen Ort der Ruhe sehnen und gerne ihre eigenen Ideen und Renovierungsarbeiten umsetzen möchten. Durch die ruhige Lage können Kinder ungestört spielen und auch Haustiere finden hier genügend Platz zum Toben. Zudem verdeutlicht die Nähe zu Kindergarten, Grund- und Realschule nochmals die Attraktivität für Familien. Insgesamt bietet diese Immobilie großes Potenzial, um nach eigenen Vorstellungen renoviert, modernisiert und gestaltet zu werden. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und Ruhe, was gerade in der heutigen Zeit einen hohen Stellenwert hat. Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort selbst von den Besonderheiten dieser Immobilie zu überzeugen und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme bezüglich einer Besichtigung.

**Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen**

# Details of amenities

- 2 Geschosse
- 6 Zimmer
- 4 Schlafzimmer
- 1 Büro
- 1 Bad
- 2 Gäste WCs
- Unterkellert
- Spitzboden
- Kaminofen
- Aufstellpool
- Garagenstellplatz
- 2 Außenstellplätze
- Ruhige Lage
- Großzügiger Garten
- Umzäuntes Grundstück
- Gartenhäuschen
- Terrasse
- Kleiner Teich
- Gaszentralheizung (Austauschpflicht)
- Renovierungsbedürftig
- Modernisierungsbedürftig

**Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen**

# All about the location

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.

**Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 418.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 24259001 - 72488 Sigmaringen**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Geyer

Fürst-Wilhelm-Straße 20  Sigmaringen
E-Mail: sigmaringen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com