

Leibertingen / Lengelfeld

# Wohnen auf dem Land mit viel Platz und Potential

Objektnummer: 24259002

VERKAUFT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 1.360 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengelfeld

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

Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengelfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24259002
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	5 x Garage

Kaufpreis	230.000 EUR
Haustyp	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	533.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.07.2034	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1968



Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengelfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengelfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengelfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengelfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengelfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengelfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld

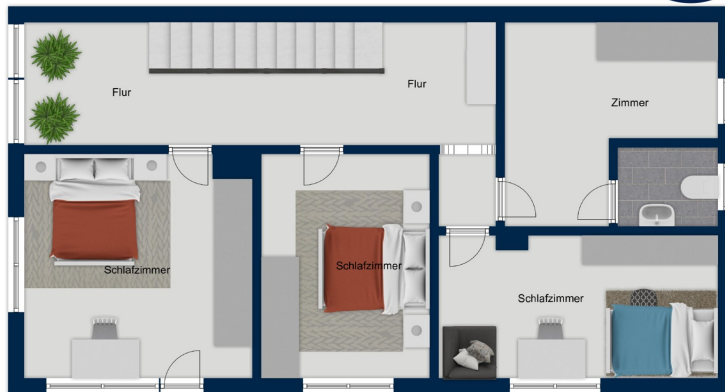
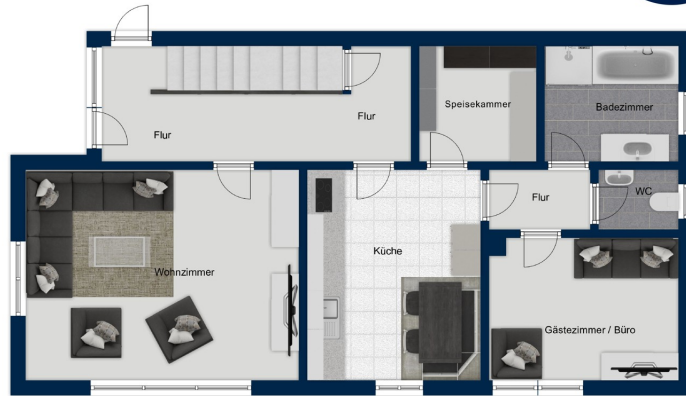
## Die Immobilie

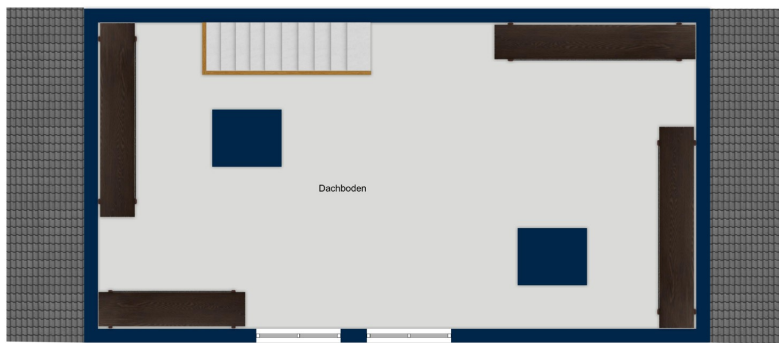


Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengelfeld

## Grundrisse







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: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld

## Ein erster Eindruck

Willkommen im Grünen. Wir freuen uns Ihnen dieses großzügige Bauernhaus, bestehend aus Wohn- und Ökonomieteil sowie weiterer Ökonomiegebäude im Hinterhof, zum Kauf anbieten zu dürfen. Der Wohnteil wurde im Jahr 1968 erbaut und zuletzt im Jahr 1999 in Form eines Fensterwechsels auf Doppelverglasung modernisiert, es besteht jedoch Renovierungs- und Modernisierungs- sowie kleinerer Sanierungsbedarf. Bei einer Wohnfläche von circa 180 Quadratmeter und einer Grundstücksfläche von circa 1360 Quadratmeter bietet diese Immobilie indes viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, welcher sich durch die vorhandenen Nutzflächen des Wohnteils sowie der Nebengebäude nochmals erhöht. Der Wohnteil verfügt über insgesamt siebeneinhalb Zimmer, darunter sechs welche je nach Bedarf als Schlaf-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden können sowie einem Wohnzimmer und einer großzügigen Wohnküche. Diese werden durch ein Badezimmer sowie zwei separate WCs ergänzt. Zudem ist ein Balkon mit Südausrichtung vorhanden der durch eines der Schlafzimmer im Obergeschoss erreichbar ist. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, die Wohnküche inklusive einer kleinen Speisekammer und ein weiteres Zimmer, welche sich über einen gemeinsamen Flur erreichen lassen. Über die Wohnküche gelangt man anschließend durch einen Vorraum in das Badezimmer, ein WC und einen universell nutzbaren Raum der zuletzt als Gästezimmer/Büro genutzt wurde. Über das Treppenhaus im Flur lässt sich das Obergeschoss erreichen in welchem sich drei Schlafzimmer sowie ein weiterer universell nutzbarer Raum befinden, über welchen das WC betreten werden kann. Hier würde sich daher der Einbau eines weiteren Badezimmers anbieten. Das Treppenhaus führt weiter auf den Dachboden, welcher mit seiner außergewöhnlichen Größe sowie Raumhöhe unzählige Gestaltungsmöglichkeiten bietet, jedoch mindestens für weitere Nutzfläche und Stauraum sorgt. Der Keller des Gebäudes lässt sich ebenfalls über das Treppenhaus betreten und erstreckt sich über mehrere im Wohnteil befindliche Keller- und Technikräume bis hin zum im Ökonomieteil gelegenen ehemaligen Stallbereich. Auch die neben dem Stall gelegene Scheune befindet sich auf Höhe des Kellergeschosses und bietet auf dieser Ebene Stellplätze für Fahrzeuge, erstreckt sich jedoch über ein weiteres vorhandenes Stockwerk und bietet ausreichend Resthöhe für die Umsetzung weiterer Ideen. Die Ökonomiegebäude im Hinterhof bieten mit weiteren Stellplätzen Raum für Fahrzeuge und bereichern das Objekt, durch einen weiteren vorhandenen Scheunenbereich, um vielfältige weitere Nutzungs- sowie Gestaltungsmöglichkeiten. Der Wohnteil ist mit einer Feststoffzentralheizung ausgestattet, es steht jedoch aufgrund einzuhaltender Emissionswerte ein Austausch des Brennkessels an. Durch die Renovierungsbedürftigkeit des Objekts haben Sie die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen

und Vorstellungen bei der Renovierung umzusetzen und das Haus nach Ihren eigenen Wünschen zu gestalten. Das Bauernhaus befindet sich in einer ruhigen und ländlichen Lage, abseits vom Trubel der Stadt, und bietet somit eine Oase der Ruhe und Entspannung. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe, sodass Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit erreichen können. Das Angebot richtet sich besonders an Personen und Familien mit viel Platzbedarf die gerne in der Natur leben und eventuell ein selbstversorgerisches oder sogar autarkes Leben auf dem Land führen wollen. Tier- und Naturliebhaber finden hier genügend Platz und Möglichkeiten zum Halten diverser Tierarten, während Sie innerhalb von wenigen Schritten gänzlich von wunderschöner Naturszenerie umgeben sind. Auch junge Familien oder Personen mit viel Platzbedarf und kleinerem Budget finden hier viel Wohn- sowie Nutzfläche zum kleinen Preis, sofern eine weitestgehend eigenständige Renovierung des Objektes durchführbar und erwünscht ist. Besonders geeignet für dieses Objekt sind Liebhaber alter Bauernhäuser, mit einer klaren Vision für die Umgestaltungsmöglichkeiten, welche das große Potential dieses Objektes zu schätzen wissen. Insgesamt bietet dieses Bauernhaus viel Potenzial für Individualisten, die ein renovierungs- sowie modernisierungsbedürftiges Objekt suchen, um es nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Wenn Sie auf der Suche nach einem Haus mit viel Platz und Entwicklungsmöglichkeiten sind, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom Potential dieses Objektes begeistern.

Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld

## Ausstattung und Details

- 7,5 Zimmer
- 1 Badezimmer
- 2 Gäste-WCs
- Doppelverglasung
- Geräumiger Dachboden
- Unterkellert
- Zusätzliche Ökonomiegebäude
- Viel Nutzfläche
- Großes Grundstück
- Mehrere Stellplätze und Garagen
- Ländliche Lage

**Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld**

## Alles zum Standort

Leibertingen ist eine Gemeinde im Landkreis Sigmaringen, circa 22 Kilometer von der Kreisstadt Sigmaringen und circa 24 Kilometer von der Kreisstadt des angrenzenden Landkreises Tuttlingen entfernt. Die Gemeinde liegt auf 600 bis 850 Meter Höhe direkt über dem Donautal auf dem sogenannten Badischen Heuberg, welcher den Südrand der Schwäbischen Alb bildet, und ist Teil des Naturparks obere Donau. In Leibertingen inklusive Lengenfeld selbst sowie den Teilorten Altheim, Kreenheinstetten sowie Talheim inklusive Vogelsang leben insgesamt circa 2150 Einwohner. Die Gemeinde erstreckt sich über 4.719 Hektar wovon fast 50% auf landwirtschaftliche Flächen und knapp 45% auf Waldflächen entfallen, der Rest besteht aus Siedlungs- und Verkehrsflächen. Zusätzlich ist das Gebiet geprägt von diversen Schutzgebieten wie beispielsweise dem Landschaftsschutzgebiet Donau-Schmeiental oder dem Vogelschutzgebiet Südwestalb und Oberes Donautal. Die Gegend wird aufgrund der vielen Möglichkeiten zur Ausübung von Freizeitaktivitäten besonders von Touristen sehr geschätzt. Vor Allem für Wandern, Klettern, Rad- sowie Kanufahren sind vielfältige Touren vorhanden. Trotz der Naturbelassenheit und dem ländlichen Charakter der Gemeinde sind sämtliche Annehmlichkeiten und Nahversorgungsmöglichkeiten innerhalb kurzer Zeit erreichbar.



Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 533.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.

Objektnummer: 24259002 - 88637 Leibertingen / Lengenfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Geyer

---

Fürst-Wilhelm-Straße 20 Sigmaringen

E-Mail: [sigmaringen@von-poll.com](mailto:sigmaringen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)