

Sigmaringen

# Ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten

Número de propiedad: 24259001



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

PRECIO DE COMPRA: 275.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 562 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

## De un vistazo

Número de propiedad	24259001
Superficie habitable	ca. 131 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	01.04.2025
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1952
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	275.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 223 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	418.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.06.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1952

Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad





Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



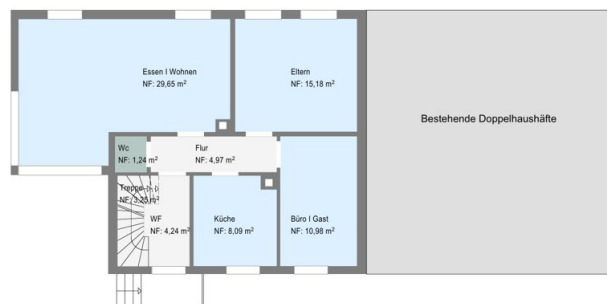
Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

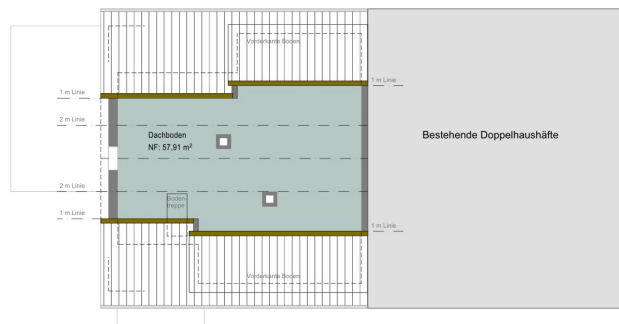
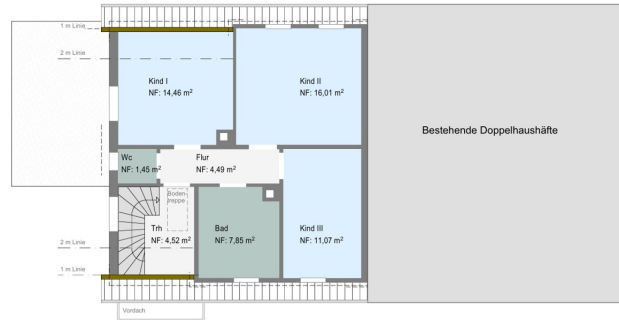
## La propiedad



Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

## Una primera impresión

Willkommen im 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 angemessen, renovierungsbedürftigen 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 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.

Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

## Detalles de los servicios

- 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
- Gartenhäusschen
- Terasse
- Kleiner Teich
- Gaszentralheizung



Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

## Todo sobre la ubicación

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 Stadtmittle 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 nahegelegene Ziele oder die größeren Flughäfen erreichen kann. Mit Stuttgart, Zürich, Friedrichshafen und Memmingen sind ebenso überregionale Flughäfen in greifbarer Nähe.

Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 418.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 24259001 - 72488 Sigmaringen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)