

Gammertingen

# \*\*Reserviert\*\* Stilvolles Einfamilienhaus mit viel Platz in ruhiger Lage

Objektnummer: 25259001



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 657 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25259001 - 72501 Gammertingen

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

Objektnummer: 25259001 - 72501 Gammertingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25259001
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	398.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 325 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25259001 - 72501 Gammertingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	121.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.12.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25259001 - 72501 Gammertingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25259001 - 72501 Gammertingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25259001 - 72501 Gammertingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25259001 - 72501 Gammertingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25259001 - 72501 Gammertingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25259001 - 72501 Gammertingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25259001 - 72501 Gammertingen

## Die Immobilie



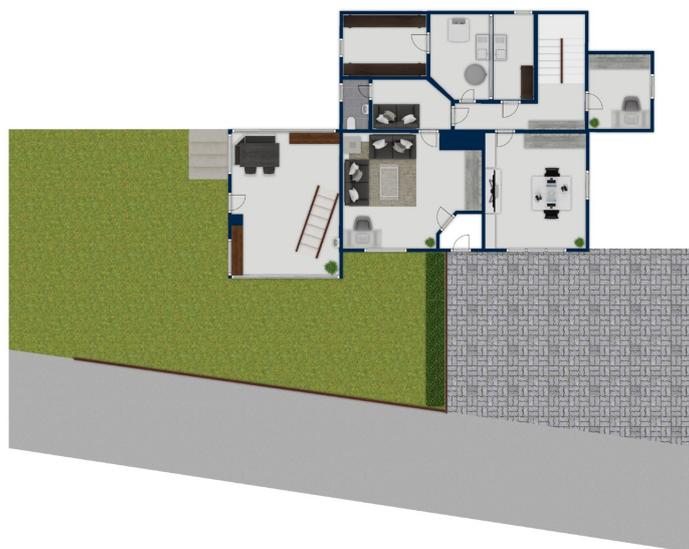
Objektnummer: 25259001 - 72501 Gammertingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25259001 - 72501 Gammertingen

## 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: 25259001 - 72501 Gammertingen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Es ist uns eine Freude Ihnen dieses stilvolle, im Jahr 1984 in Mischbauweise errichtete, freistehende Einfamilienhaus mit insgesamt circa 240 Quadratmeter Wohnfläche auf seinem 657 Quadratmeter großen, ruhig gelegenen Grundstück zum Kauf anbieten zu dürfen. Besonders für Familien mit Platzbedarf und Selbständige wie beispielsweise Ärzte, Physiotherapeuten, Steuerberater und ähnliche, die gerne Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen würden, scheint diese Immobilie aufgrund der Lage sowie der Aufteilung der Flächen besonders geeignet. Die Wohnfläche des Objektes erstreckt sich über drei Geschosse und achteinhalb Zimmer, hiervon ein Wohn- und Esszimmer sowie sieben weitere, welche je nach Bedarf auf unterschiedlichste Weise genutzt werden können. Ergänzt werden diese durch eine Wohnküche, welche als halbes Zimmer gewertet wird, einen beheizten Wintergarten, ein Badezimmer mit Tageslicht sowie zwei Gäste-WCs. Zutritt zum Haus ist sowohl über das Kellergeschoss als auch über das Erdgeschoss möglich. Das Erdgeschoss lässt sich hierbei über mehrere Stufen hinführend zu einer kleinen Veranda erreichen. Hinter der Haustür befindet sich ein Eingangsbereich mit angeschlossener Garderobe. Der angrenzende Flur verbindet über das Treppenhaus Erdgeschoss mit Dachgeschoss und Keller, während er des Weiteren Zugang zu einem kleinen Zimmer, einem der Gäste-WCs sowie zum mit gemütlichem Kachelofen ausgestatteten Wohn- und Esszimmer gewährt. Hierüber kann die gemütliche Wohnküche, ein weiteres Zimmer, einer der drei Balkone sowie der tieferliegende, über eine Treppe zu erreichende, beheizte Wintergarten betreten werden. Von dem am Eingangsbereich angrenzenden Flur kann über das Treppenhaus das Dachgeschoss erreicht werden. Der Flur führt vom Treppenhaus zu einem Tageslichtbadezimmer sowie zwei weiteren Zimmern mit Balkon. Das größere kann aufgrund seiner Größe von circa 40 Quadratmetern bei Bedarf ohne großen Aufwand in zwei gleich große Räume unterteilt werden. Eine Deckenklappe im Flur führt zu einem Dachboden der Nutzfläche zum Verstauen und eine Sauna bereithält. Über das Treppenhaus lässt sich auch der Flur des Kellergeschosses betreten, welcher Zutritt zu drei weiteren Zimmern mit Tageslicht, sowie einem weiteren Gäste-WC und mehreren Kellerräumen bietet, welche weitere Nutzfläche sowie die Heiz- und Haustechnik beinhalten. Einer der drei Tageslichträume ermöglicht über einen kleinen Vorraum Zugang zur Einfahrt vor dem Haus. Diese Eigenschaft macht die drei Tageslichtzimmer bei Bedarf ideal für die Nutzung als gewerbliche Fläche, beispielsweise für Arztpraxen, Physiotherapeuten, Steuerberater, oder ähnliche Interessenten, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Auch eine unabhängige Einliegerwohnung kann hierdurch mit wenig Aufwand realisiert und als weitere Wohneinheit vermietet werden. Zuletzt wurde die gesamte Immobilie zu

Therapie Zwecken genutzt, weswegen momentan noch eine gewerbliche Nutzung beim Bauamt hinterlegt ist. Nachdem sich die Immobilie jedoch in einem Wohngebiet befindet und ursprünglich als Wohnimmobilie konzipiert wurde, stellt die Beantragung einer Nutzungsänderung hin zur Wohnnutzung, für die Gesamt- oder Teilflächen des Objektes lediglich eine Formalität dar. Die großzügigen doppelverglasteten Sprossenfenster sorgen für gemütliche lichtdurchflutete Räume, wobei ebenfalls die gute Ausrichtung des Objektes hilfreich ist. Der Kachelofen im Wohnzimmer ist ein optisches Highlight und sorgt bei Bedarf gleichzeitig für zusätzliche, angenehme Wärme, die im Normalfall jedoch von einer Gaszentralheizung aus dem Jahre 1998 stammt. Im Wintergarten befindet sich momentan ein Töpferofen der sofern gewünscht miterstanden werden kann. Von hier aus lässt sich ebenfalls der Garten des Objektes betreten welcher eine kleine überdachte Terrasse, einen Holzschuppen sowie Platz für weitere Gestaltungen bietet. Hier können eigene Vorstellungen bezüglich einer privaten Wohlfühloase umgesetzt werden. Das Objekt wird über eine private Zufahrt erreicht, welche zusätzlich Stellplätze für KFZ bietet. Der Zustand des Objektes ist als renovierungsbedürftig einzuordnen und auch eine energetische Modernisierung zur Erreichung einer besseren Energieeffizienz würde sich empfehlen. In Ortsrandlage eines reinen Wohngebiets gelegen glänzt die Immobilie mit einer ruhigen Umgebung und einem unverbauten Blick ins Grüne. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich alle in der Nähe, was das tägliche Leben bereichert und das Objekt wiederum perfekt für Familien oder Mehrgenerationenwohnen macht. Interessenten erhalten durch eine Besichtigung die Möglichkeit, sich selbst von den zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten und dem Potential dieses Einfamilienhauses zu überzeugen. Melden Sie sich gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese Immobilie könnte das Fundament für Ihren neuen Lebensabschnitt sein.

Objektnummer: 25259001 - 72501 Gammertingen

## Ausstattung und Details

- 8,5 Zimmer
- 1 Badezimmer
- 2 Gäste-WCs
- Doppelverglasung
- Kachelofen
- Gaszentralheizung (1998)
- Unterkellert
- Zimmer im UG als separate Wohneinheit nutzbar
- Spitzboden
- Sauna
- Gartenschuppen
- Sitzecke im Garten
- 2 Stellplätze
- Ruhige Ortsrandlage

Objektnummer: 25259001 - 72501 Gammertingen

## Alles zum Standort

Die Stadt Gammertingen am nördlichsten Zipfel des Landkreises Sigmaringen liegt zwar nicht hinter dem Mond, aber verborgen am südlichen Rande der Schwäbischen Alb. Eine reizvolle Landschaft mit den verschlungenen Tälern der Lauchert und Fehla sowie die angrenzenden Hochflächen der Schwäbischen Alb sind nicht nur ein beliebtes Naherholungsgebiet für Radler und Wanderer, sondern auch für rund 6.300 Bürgerinnen und Bürger Wohnort, Arbeitsplatz und Heimat. Die Stadt Gammertingen besteht aus den Gemeinden Bronnen, Feldhausen, Harthausen, Kettenacker und Mariaberg. Sie grenzt direkt an die Oberzentren Reutlingen/Tübingen, den Zollern-Alb Kreis mit den Städten Albstadt, Balingen und Hechingen und das Oberland Richtung Sigmaringen, Riedlingen und Bodensee /Oberschwaben. Die historischen Wurzeln Gammertingens gehen bis auf die Bronzezeit zurück. Der bekannte Spangenhelm aus dem Fürstengrab von Gammertingen und weitere reiche Grabbeigaben aus einem Reihenfeldergrab geben Aufschluss auf eine frühe Besiedlung in der Merowingerzeit. Gammertingen wurde 1311 erstmals als Stadt erwähnt und fiel 1806 in die Oberhoheit des Fürstentums Hohenzollern-Sigmaringen. Das größte Unternehmen in Gammertingen ist die Firma Reifen-Göggel. Zusätzlich gibt es zahlreiche Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen. Auch spielt die Landwirtschaft in Gammertingen und Umgebung eine große Rolle, ist Gammertingen doch eine sehr flächenreiche Gemeinde. Eine Reihe von Bildungseinrichtungen bestehend aus mehreren Grundschulen, einer Förderschule, dem Schulverbund Werkrealschule/Realschule und dem Gymnasium Gammertingen und die Angebote der Heimschule Mariaberg für geistige und körperliche Entwicklung komplettieren die Attraktivität der Stadt für Familien mit Kindern. Alle Artikel des täglichen Bedarfs können in Gammertingen einkauft werden, es gibt aber auch Shopping-Möglichkeiten vor Ort. Die Stadt Gammertingen ist an der B 313 gelegen, über die mit dem Auto in kurzer Zeit Reutlingen erreicht werden kann. Von dort aus bestehen Anbindung an die nächstgrößeren Städte wie Tübingen und Stuttgart und die nächsten Autobahnen. Im Süden ist durch das Laucherttal, aber auch über den sogenannten „Alb-Highway“ über Inneringen schnell die Kreisstadt Sigmaringen und über die L 275 Riedlingen und Biberach zu erreichen. Dort gibt es Anbindungen an die Autobahnen Richtung Allgäu/Österreich oder München. Auch liegt Gammertingen an der Strecke der SWEG, einem Verkehrsbetrieb der Hohenzollerischen Landesbahn. Diese ermöglicht täglich im ca. 2-Stunden-Takt eine direkte Anbindung in Richtung Reutlingen/Hauptbahnhof/Busbahnhof und zurück. Der nächste internationale Flughafen befindet sich in Stuttgart / Echterdingen, aber auch die Flughäfen Friedrichshafen und Memmingen sind schnell erreichbar.

Objektnummer: 25259001 - 72501 Gammertingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 121.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25259001 - 72501 Gammertingen

## 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)