

Schwenningen

# Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage

????????? ??????????: 25259002



???? ??????: 460.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ??: 580 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25259002 - 72477 Schweningen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25259002 - 72477 Schweningen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25259002	????? ???????	460.000 EUR
????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	?????????	???????? ?????????
????????????	1	???????????????	????????????????
????? ??????????????	2022	????????????????	ca. 150 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????????????????????	??????
		?????????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25259002 - 72477 Schweningen

????????????? ???? ????????

???? ????????????	ELECTRICITY	??????????????????	BEDARF
???????????????	23.02.2034	???????????????	
???????????????????		???????? ????????	22.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		???????????????	
???? ??????????????	???????? ???????????????	???????????????	A+
	????? / ??????	??????????????????	
		??????????????????	2022
		???????????? ?? ??	
		??????????????????	
		??????????????????????	

???????? ??????????: 25259002 - 72477 Schweningen

?? ?????????





???????? ??????????: 25259002 - 72477 Schwenningen

?? ?????????



???????? ??????????: 25259002 - 72477 Schweningen

?? ?????????





??????? ???????: 25259002 - 72477 Schwenningen

?? ????????





???????? ??????????: 25259002 - 72477 Schwenningen

?? ?????????



??????? ???????: 25259002 - 72477 Schwenningen

?? ????????





??????? ???????: 25259002 - 72477 Schwenningen

?? ????????





???????? ??????????: 25259002 - 72477 Schwenningen

?? ?????????



??????? ???????: 25259002 - 72477 Schwenningen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.



??????? ???????: 25259002 - 72477 Schweningen

## ??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem modernen Refugium. Wir freuen uns Ihnen dieses gepflegte, technisch moderne, freistehende Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage, das 2022 als Fertighaus in Holzständerbauweise mit einer Wohnfläche von circa 120 Quadratmeter auf einem circa 580 Quadratmeter großen Grundstück erbaut wurde, zum Kauf anzubieten. Besonders für junge Familien, Tierliebhaber und Hobbygärtner könnte dieses Objekt und dessen Lage interessant sein. Die Wohnfläche der Immobilie verteilt sich über das Erd- und Dachgeschoss auf vier Zimmer, ein Wohn- und Esszimmer sowie drei weitere, jeweils als Schlafzimmer oder auch anderweitig nutzbare Räume. Diese werden von einer großzügigen Küche, einem Badezimmer, einem Gäste-WC sowie einem Technikraum ergänzt. Nach betreten des Hauses weist ein Flur inklusive Treppenhaus den Weg in die verschiedenen Geschosse und Zimmer des Objektes. Im Erdgeschoss können vom Flur aus das Gäste-WC, der Technikraum sowie das Wohn- und Esszimmer erreicht werden, welches wiederum Zugang zu der großzügigen Küche bietet. Mithilfe der Treppe lässt sich im Dachgeschoss ein kleiner Flur erreichen, welcher Zugang zu den Zimmern dieses Stockwerkes bietet. Hier finden sich das Tageslichtbadezimmer mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Bidet sowie die drei Schlafzimmer. Über eine Deckenklappe im Flur des Dachgeschosses lässt sich der Dachboden erreichen, welcher weiteren Stauraum bietet. Um das Haus herum lässt das Grundstück ausreichend Platz für einen Garten, welcher jedoch bisher nicht angelegt wurde. Dies bietet die Möglichkeit, den Garten nach den eigenen Vorstellungen anzulegen und zu gestalten. Die Immobilie verfügt über eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Eine integrierte Wallbox ermöglicht das Laden von Elektrofahrzeugen, was speziell für umweltbewusste Fahrer einen besonderen Vorteil darstellt. Ein herausragendes Merkmal dieses Hauses ist die moderne Haustechnik. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe entspricht den aktuellen Energieeffizienzstandards und trägt zur Kosteneinsparung bei. Ergänzt wird das Heizsystem durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Dank dieser Ausstattung erreicht das Haus die Energieklasse A+, was geringe Betriebskosten und eine nachhaltige Energiebilanz verspricht. Des Weiteren sind an allen 3-fach verglasten Kunststofffenstern Rollläden angebracht, die zusätzlichen Wohnkomfort, Privatsphäre und Sicherheit gewährleisten. Ein weiterer Pluspunkt ist die installierte Photovoltaikanlage mit circa 9 kW, die zur Eigenstromerzeugung genutzt wird. Dies trägt nicht nur zur Energieeffizienz bei, sondern bietet auch eine langfristige Entlastung bei den Stromkosten. Es befindet sich ebenfalls eine Zisterne mit 3.500 Litern Fassungsvermögen auf dem Grundstück, was den Wasserverbrauch zu reduzieren hilft. Die Raumaufteilung der Immobilie ist durchdacht

und funktional. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet gleichzeitig ausreichend Platz für das Familienleben. Die Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für jedes Familienmitglied. Die moderne Ausstattung im Bad sorgt für den nötigen Komfort im Alltag. Der sachkundige Bau und die nicht lange zurückliegende Fertigstellung des Hauses garantieren die Einhaltung aktueller Baustandards und Materialien, was den gepflegten Zustand des Hauses unterstreicht. Die Ausstattung des Hauses ist als normal, jedoch zeitgemäß zu bewerten, was Funktionalität und modernes Wohngefühl miteinander verbindet. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Immobilie stellt eine hervorragende Gelegenheit dar, ein neues Zuhause mit zukunftsweisender Technologie zu erwerben. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein attraktives Angebot für Käufer, die Wert auf moderne Technik, energieeffizientes Wohnen und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung der Außenanlagen legen. Vereinbaren Sie gerne eine Besichtigung vor Ort, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen zu lassen. Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

??????? ???????: 25259002 - 72477 Schwenningen

???????????????? ???? ??????????

- Baujahr 2022
- 4 Zimmer
- 1 Badezimmer
- 1 Gäste-WC
- Energieklasse A+
- Dreifachverglasung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlage 9 kW
- Zisterne 3.500 l
- Nicht unterkellert
- Dachboden
- Doppelgarage
- Wallbox in Garage
- 2 Stellplätze
- Garten nicht angelegt
- Ruhige Ortsrandlage



??????? ????????: 25259002 - 72477 Schwenningen

??? ??? ??? ????????????

Schwenningen ist eine Gemeinde im Südwesten des Landkreises Sigmaringen auf 870 Metern Höhe und hat circa 1.670 Einwohner. Sie liegt auf dem Heuberg auf der südwestlichen Hochfläche der Schwäbischen Alb nahe dem Naturpark Obere Donau. Dort befindet sich auch der Schnaitkapf, mit 920 Metern die höchste Erhebung des Landkreises Sigmaringen. Die Gemeinde liegt inmitten der Natur. Bei ausgedehnten Wanderungen oder Radtouren durch Fluren und Wälder begegnen Sie einer reichhaltigen Flora und Fauna, idyllischen Kapellen, Schlössern und Burgen in einer einzigartigen Felslandschaft mit Aussichtspunkten ins Donautal. Auch im Winter scheint aufgrund der Höhe oft die Sonne und man kann auf mehreren Loipen die Gegend auf Skiern erkunden. Bekannt sind insbesondere der Kreuzwanderweg, das Naturschutzgebiet Irndorfer Hardt und das Finstertal. Von den sogenannten Alb-Guides werden geführte Wanderungen und Radtouren angeboten, bei denen der Teilnehmer die Landschaft und die Besonderheiten der Natur auf der Höhenlage der Schwäbischen Alb erkunden kann. Von Mitte September bis Mitte Oktober findet dort seit 1996 der überregional bekannte Strohpark statt. Dieser wird von Einwohnern und Vereinen ab dem späten Sommer in Handarbeit aufgebaut. Es finden sich dort teils überlebensgroße Figuren aus Stroh. Die Ausstellung wird von verschiedenen Attraktionen wie Konzerten, Benefizveranstaltungen, Hähnchenessen und mehr begleitet und bringt jedes Jahr mehrere Tausend Besucher nach Schwenningen. Aber auch die Gemeinde selbst bietet Ihren Einwohnern und Besuchern einiges an Infrastruktur. So finden Sie in der Gemeinde ein Hallenbad, ein Beachvolleyballfeld, ein Sportgelände, Kinderspielplätze und drei Grillstellen. Einige Gasthäuser in Schwenningen und Umgebung runden das Freizeitangebot ab. Zudem bietet Schwenningen einen Kindergarten und eine Grundschule, ja sogar eine Jugendmusikschule. Ein Jugendraum und zahlreiche Vereine sorgen dafür, dass die Einwohner eine Vielzahl von Möglichkeiten haben, ihre Freizeit zu gestalten. Schwenningen ist an den öffentlichen Nahverkehr Naldo-Bus angeschlossen, mit dem die nahegelegenen Städte Sigmaringen, Tuttlingen und Albstadt erreicht werden können. Die nächstgelegenen kleinen Bahnhöfe liegen in Beuron und Storzingen. Von dort aus hat man Anschluss zu den größeren Bahnhöfen der Region. Aufgrund der ruhigen Lage empfiehlt sich jedoch auch ein Auto.

??????? ???????: 25259002 - 72477 Schweningen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 22.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 25259002 - 72477 Schweningen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)