

Exposé

Dachgeschosswohnung in Sigmaringen

Helle, gemütliche DG-Wohnung, Erstbezug nach energetischer Sanierung zu A+-Haus



Objekt-Nr. **OM-325218**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **640 € + NK**

Hohenneuffenstr. 42
72488 Sigmaringen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	1.280 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.04.2025
Wohnfläche	64,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	36 €	Badezimmer	1
Heizkosten	15 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	51 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses 1966 gebaute und 2014-2017 um Dachgeschoßausbau erweiterte Massivhaus wurde von uns Ende 2021 gekauft und seitdem komplett energetisch saniert und umgebaut. Die Innenarbeiten sollen etwa März 2025 endlich abgeschlossen sein. Ursprünglich wollten wir selbst einziehen, sind dann aber beruflich bedingt in einer anderen Stadt gelandet.

Das Haus ist nun in drei abgeschlossene Wohnungen aufgeteilt, jedes Stockwerk eine, und alle drei sollen im Frühling 2025 erstmals nach Umbau vermietet werden.

Die Sanierung wurde sehr aufwändig, sorgfältig und nach höchsten Qualitätsansprüchen mit einem Sigmaringer Architekten und Handwerksbetrieben aus Sigmaringen und der direkten Umgebung durchgeführt. Die Verbesserungen umfassen:

- Komplette Außenisolierung mit zeitweise Abtragung des Erdreichs hangseits, so dass allseits bis zur Bodenplatte hinunter dick isoliert werden konnte.
- Neues Dach mit neuer Aufsparrendämmung
- Abbruch Balkon (wäre Wärmebrücke), Anbau neuer Wintergärten für UG und EG
- Neuer Fließestrich für UG und EG mit
- Neuer Fußbodenheizung für UG und EG in allen Räumen
- Größtenteils neue hochwertige Küche in DG
- Komplette neue dreifach verglaste Fenster, bis auf im DG die zuvor schon neu eingebrachten, fernsteuerbaren Velux-Dachflächenfenster
- Neue Rohre für Trinkwasser und Sanitär, Heizung und Abwasser (inkl. Aufbruch und Neubetonierung Bodenplatte, da darunter altes Abwasserrohr zugesetzt war)
- Komplette neue Elektrik in UG und EG und teils in DG mit auch Netzwerkverkabelung in vielen Räumen
- Entfernung Gas-Brennwerttherme, Einbau hocheffizienter und leiser neuer Viessmann-Wärmepumpe, die mit 1 kWh Strom 3,5 bis 4,0 kWh Wärme für Heizung und Warmwasser gewinnt
- Photovoltaik-Anlage, die die laufenden Kosten für Heizung und Warmwasser nochmals deutlich senkt
- Einbau neuer, isolierter Haustüre
- Anbringung neuer Klingel- und Briefkastenanlage sowie Außenlicht mit Bewegungsmeldern für den Eingangsbereich
- Komplette Neugestaltung der Außenanlage vorne (südwärts) und hinten (nordwärts) mit neuer Sichtschutzhecke straßenwärts, Anlage neuer Wege und Treppen in beiden Gärten, geplant Frühling bis Frühsommer 2025

Die eingestellten Fotos entsprechen natürlich noch nicht dem endgültigen Stand bei Übergabe, sobald alle Innenarbeiten abgeschlossen sind. Im DG wird die Küche größtenteils neu gemacht, ebenso noch Verkleidungen der neuen Rohre und kleinere Arbeiten.

Bitte nur Nichtraucher für alle drei Wohnungen, eine entsprechende individuell formulierte Passage wird in die Mietverträge aufgenommen.

Wir dulden keine Anfragen von Maklern.

Von Mietinteressenten hätten wir gerne SCHUFA-Auskunft, Gehaltsnachweise der letzten drei Monate und einen ausgefüllte Mieterselbstauskunft.

Ausstattung

Wohnfläche etwa 64 m², wobei der Raum unter 1 m Deckenhöhe nicht und der zwischen 1-2 m Deckenhöhe nur halb gezählt wird.

Im Badezimmer hat es einen Waschmaschinenanschluss. Es wird noch eine neue Küche mit neuem Kühlschrank und neuer Spüle eingebaut, die Kücheninsel mit Ofen und Herdplatte bleibt wie auf den Fotos. Es gibt viel niedrigen Stauraum unter den Dachschrägen zu beiden Seiten der Wohnung.

Die Dachflächenfenster haben jetzt mit neuer, dickerer Dämmung eine tiefere Laibung, die eingestellten Fotos sind noch vor Anbringen der neuen Dämmung und stimmen nicht mehr ganz!

Die Dachflächenfenster von Velux haben elektrische Öffnungsmotoren und lassen sich sogar fernsteuern und automatisch programmieren.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Einbauküche

Sonstiges

Grundriss und CAD-3D-Ansicht habe ich selbst erstellt, die Verhältnisse und Angaben (insbesondere die Quadratmeter!) sind ungefähr und stimmen sicher nicht genau!

Die Nebenkosten sind noch unklar: Nach Umbau müssen neue Versicherungen abgeschlossen werden, dazu kommt die Grundsteuerreform und individuell sehr unterschiedliche (aber hier sicher vergleichsweise niedrige) Kosten für Heizung, Warmwasser und Wasser. Es fallen keine Kosten für einen Schornsteinfeger an, aber für einmal jährliche Ablesung von Zählern, Rauchmelderkontrolle und Nebenkostenabrechnung. Wir schätzen ganz grob 36 € Nebenkosten monatlich für Versicherung, Grundsteuer und Zählerablesung, wobei noch Kosten für eigene Verträge wegen Wasser, Strom und Abfallentsorgung dazukommen.

Lage

Die Lage an einem Südosthang in extrem ruhiger, netter Wohngegend mit Ausblick über den darunter gelegenen östlichen Teil Sigmaringens und bei schönen Wetter bis über den Bodensee auf die Alpen wird noch attraktiver dadurch, dass man im Umkreis von nur 300 m die Bushaltestellen Hohenneuffenstr. und Am Dettingerberg der Linie 3 und die Bushaltestelle Kreiskrankenhaus der Linie 2 erreichen kann. Der Großteil des Verkehrs auf der Hohenneuffenstraße in dieser ruhigen, zuerst deshalb wie eine Sackgasse wirkenden Ecke ist auch tatsächlich nur der Bus, der alle 30 Minuten vorbeifährt.

Extrem praktisch, und bei unserem Kauf ausschlaggebend, war die unübertroffene Nähe zum Kreiskrankenhaus Sigmaringen, das man zu Fuß durch den Garten hinter dem Haus und einen kleinen Weg durch den Waldstreifen in 250 m erreichen kann. Da der Haupteingang und die Zufahrtsstraßen aber auf der anderen Seite des Krankenhauses liegen, bekommt man in diesem Haus überhaupt nichts vom Verkehr oder Patientenbetrieb dort mit.

Die Wohnungen sind aber deshalb nicht nur für Beschäftigte des Krankenhauses ideal geeignet, sondern durch den kleinen Weg hinter dem Haus, der westwärts und bergab durch das kleine Waldgebiet führt, auch für Beschäftigte in der Bertha-Benz-Schule, Fidelisschule, Geschwister-Scholl-Schule oder des Hohenzollerngymnasiums, die darüber zu Fuß oft sogar schneller als mit dem Auto zu erreichen sind. Auch das Landratsamt Sigmaringen und die Ludwig-Erhard-Schule sind noch so noch zu Fuß in 1,5 km und 20 min gut erreichbar.

Auf der anderen Seite kann man nach Süden und Osten auch in einigen hundert Metern Kindergärten und Spielplätze erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnraum Südost

Exposé - Galerie



Wohnraum Südwest



Wohnraum Südwest

Exposé - Galerie



Bad mit WC/Dusche



WC, Waschmaschinenplatz

Exposé - Galerie



Bad mit Waschbecken



Ausblick aus Dachfenster

Exposé - Galerie



Außenansicht Drohne SW

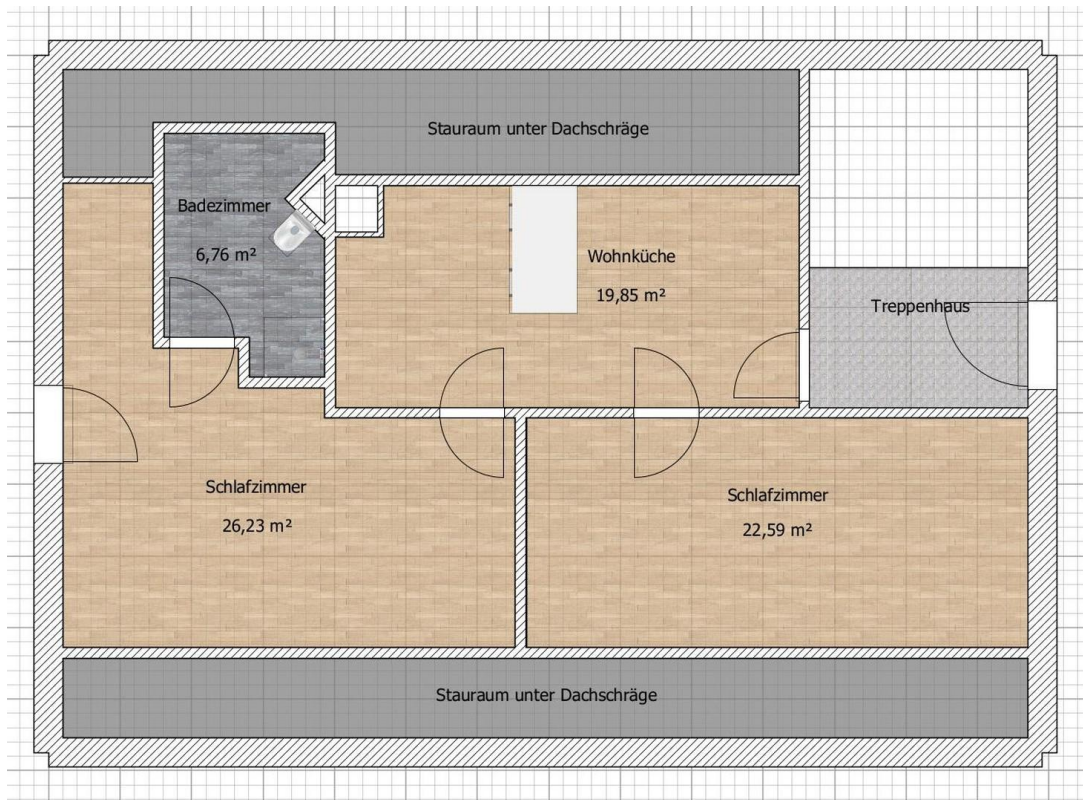


Außenansicht von Straße SO

Exposé - Galerie

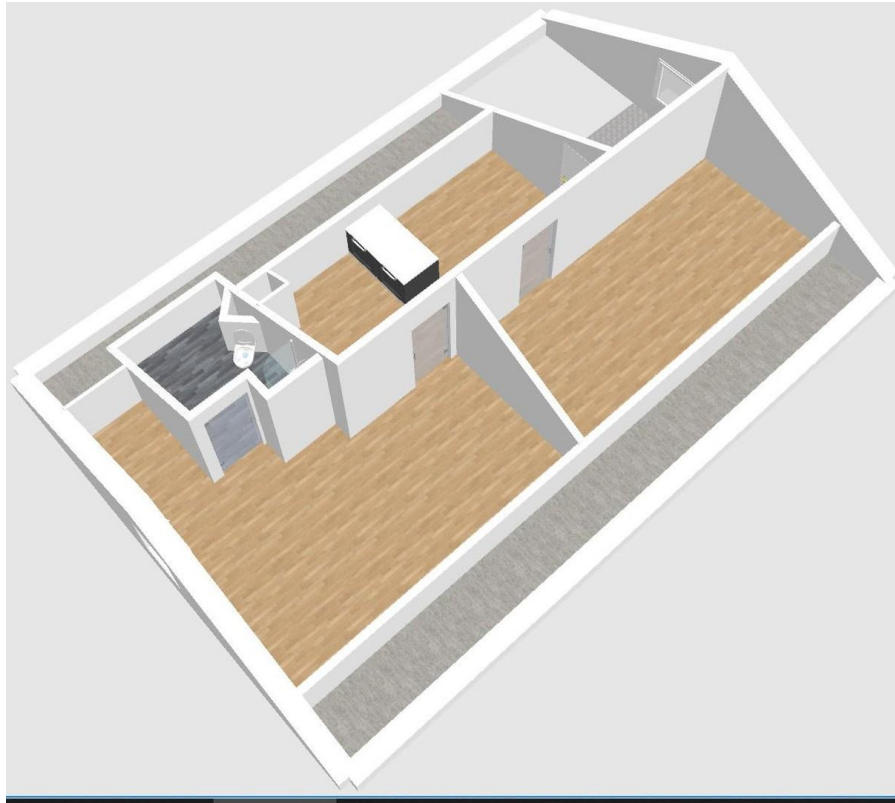


Außenansicht von Nordgarten

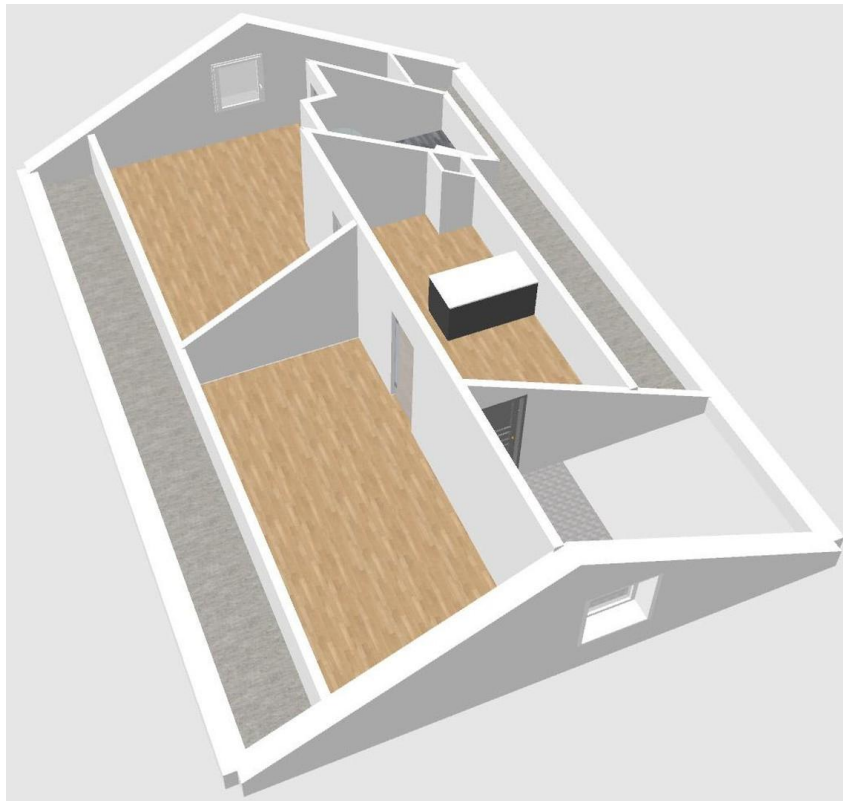


Grundriss (Angaben circa!)

Exposé - Galerie

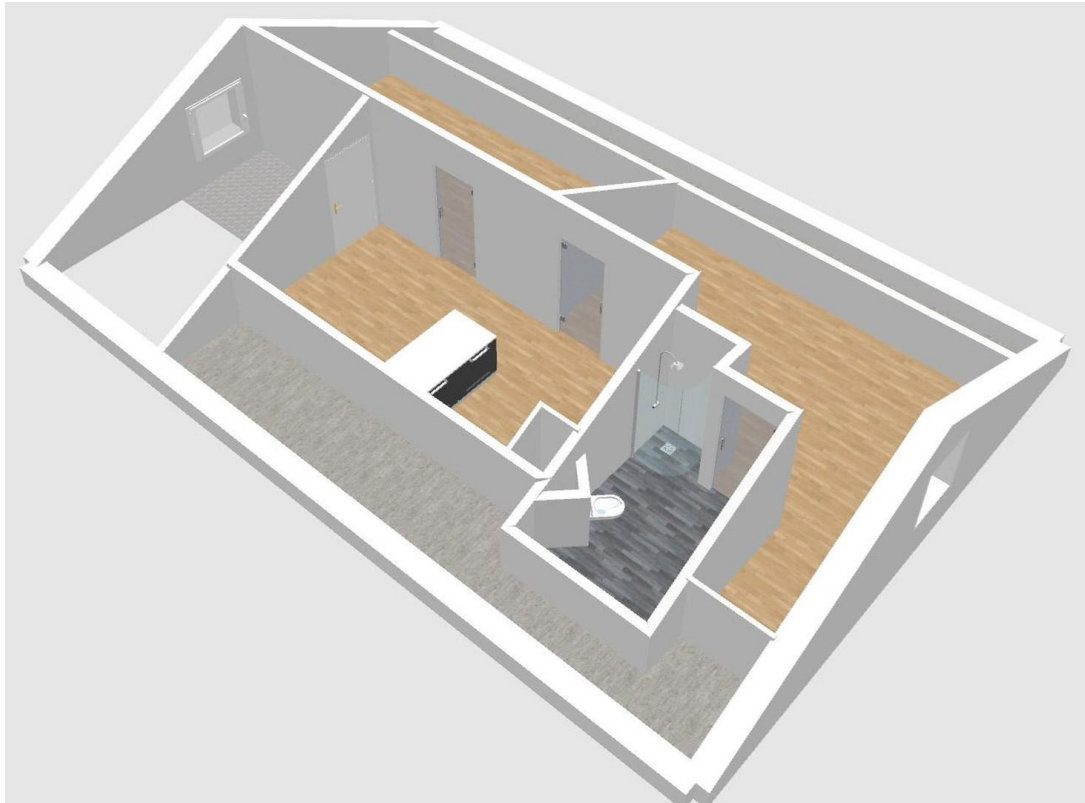


3D von SW



3D von O

Exposé - Galerie

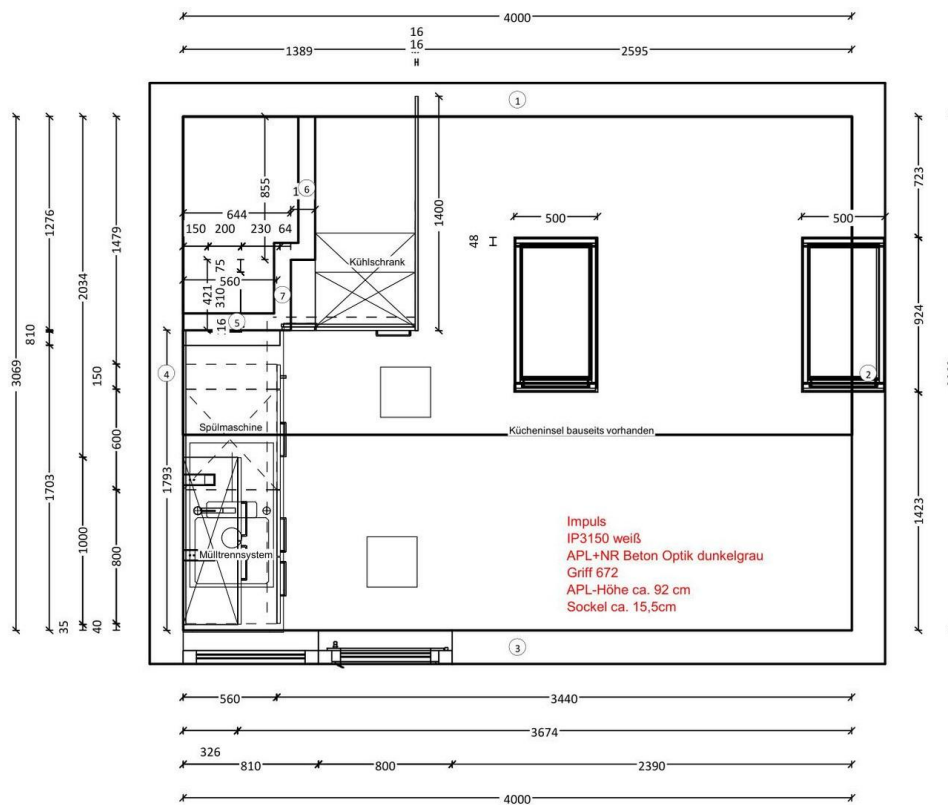


3D von NW



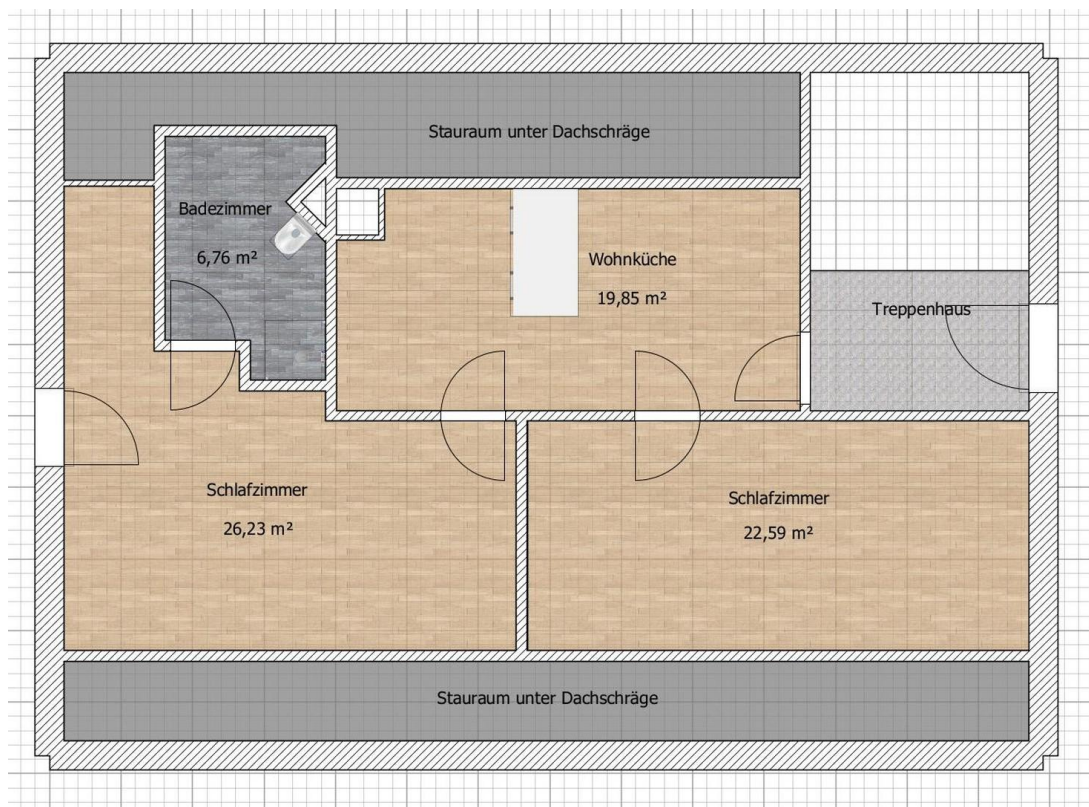
Geplante neue EBK

Exposé - Galerie



Gepante neue EBK

Exposé - Grundrisse



Grundriss (Angaben circa!)