

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Sigmaringen

### Helle, moderne EG-Wohnung, Erstbezug nach energetischer Sanierung zu A+-Haus



Objekt-Nr. **OM-325219**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.524 € + NK**

Hohenneuffenstr. 42  
72488 Sigmaringen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	72 €	Badezimmer	1
Heizkosten	30 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	102 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	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.

Der untere, südliche Garten straßenseitig wird dem UG zugeordnet, aus dem Wintergarten kann man diesen auch direkt über die Terrasse betreten. Der obere, nördliche Garten Richtung Waldstreifen / Krankenhausgelände wird dem EG zugeordnet. Wer sich hier gestalterisch austoben möchte oder einen Gemüse-, Kräuter- oder Blumengarten anlegen will, hat hier alle Freiheiten.

Die 3,10 m hohe Doppelgarage unter der EG-Terrasse mit Zufahrt wird der EG-Wohnung zugeordnet, es ist aber für die anderen Wohnungen auch problemlos möglich, auf der Straße vor dem Haus zu parken.

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.
- Die kleinen nordseitigen Fensteröffnungen für Lichtschächte im UG wurden auf mehr als die doppelte Höhe erweitert für hellere hangseitige Räume
- 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
- Alle Räume in UG und EG sind nun hochwertig gefliest (60x60 cm)
- Komplette neue hochwertige Bäder in UG und EG mit bodengleichen, gefliesten Duschen
- Komplette neue hochwertige Küchen in UG und EG mit Induktionsherden und Abzug in der Herdplatte
- 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

- Neue Terrasse mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen (60x60 cm) für UG und EG
- Neues Geländer und geplante teilweise Überdachung für Terrasse EG
- 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. Aktuell sind im UG Tapeten und Anstriche fast fertig, dagegen fehlen noch die Fliesen. Im EG sind die Fliesen fast komplett verlegt, aber Tapeten und Anstriche kommen noch. In UG und EG werden noch die Bäder und Küchen eingebaut.

## Ausstattung

Wohnfläche innen etwa 113 m<sup>2</sup>, dazu Terrasse von knapp 30 m<sup>2</sup>, die halb gezählt wird.

Der nordöstliche Raum hat einen Waschmaschinenanschluss, kann davon abgesehen aber natürlich frei als Büro, Hobbyraum, Abstell- oder Speisekammer verwendet werden.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, 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 Terrasse soll noch mit einer Markise oder ähnlichen Lösung im Frühling oder Sommer 2025 teilüberdacht werden.

Die sehr hohe Doppelgarage wird für 50 € monatlich zusätzlich mitvermietet, diese hat eine Breite von etwa 510 cm, Länge von 500 cm und Höhe von 310 cm. Auf jeder Seite der Garage werden zwei Steckdosen und ein Deckenlicht mit Lichtschalter noch installiert. Hier gibt es, falls nur ein Auto eingestellt werden soll, viel Platz für Regale, Fahrräder oder anderes.

Der Südhang-Garten im Norden gehört zu dieser Wohnung.

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 72 € Nebenkosten monatlich für Versicherung, Grundsteuer und Zählerablesung, wobei noch Kosten für eigene Verträge wegen Wasser, Strom und Abfallentsorgung dazukommen.

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.

## 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.

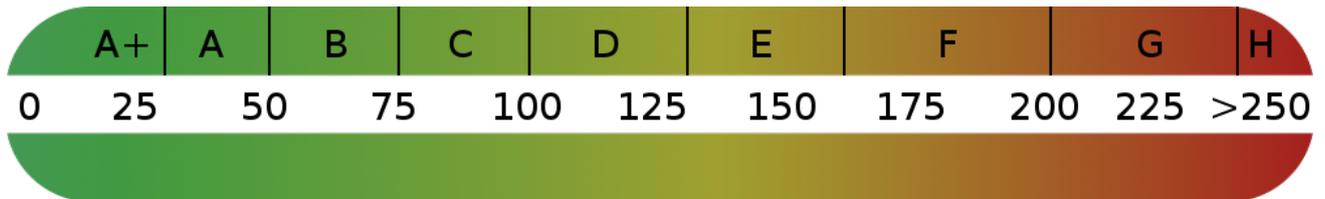
Auf der anderen Seite kann man nach Süden und Osten auch in einigen hundert Metern Kindergärten und Spielplätze erreichen.

**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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Ansicht SO Straße

# Exposé - Galerie



Ansicht NO Garten



Ansicht NW Garten + Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Wintergarten



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Aussicht

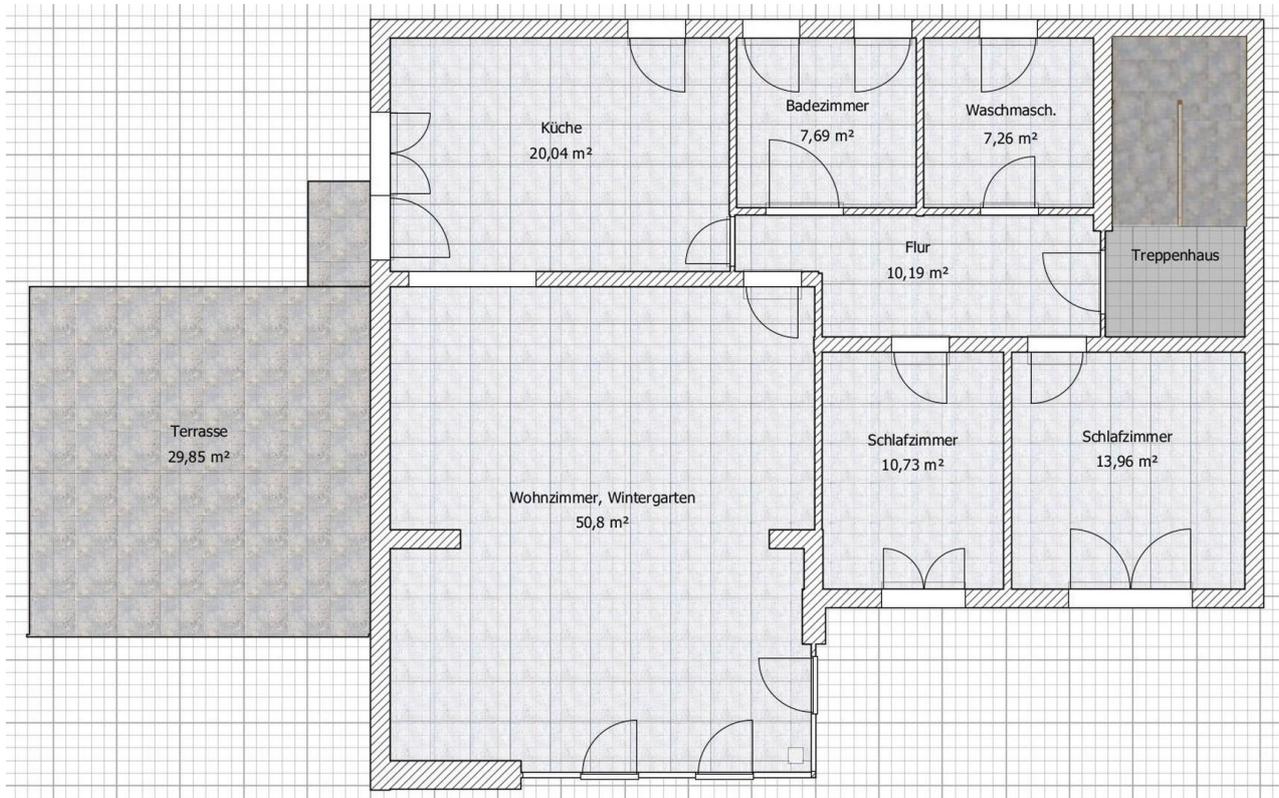


Terrasse

# Exposé - Galerie



Raum mit Waschmaschinenplatz

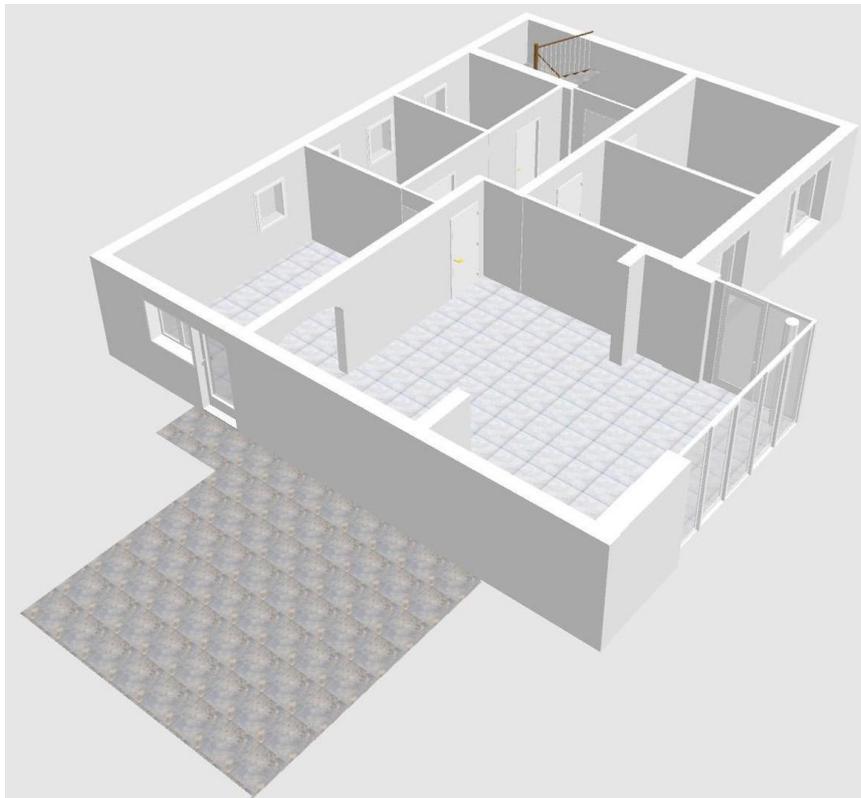


Grundriss (Angaben circa!)

# Exposé - Galerie



3D-Ansicht von SO

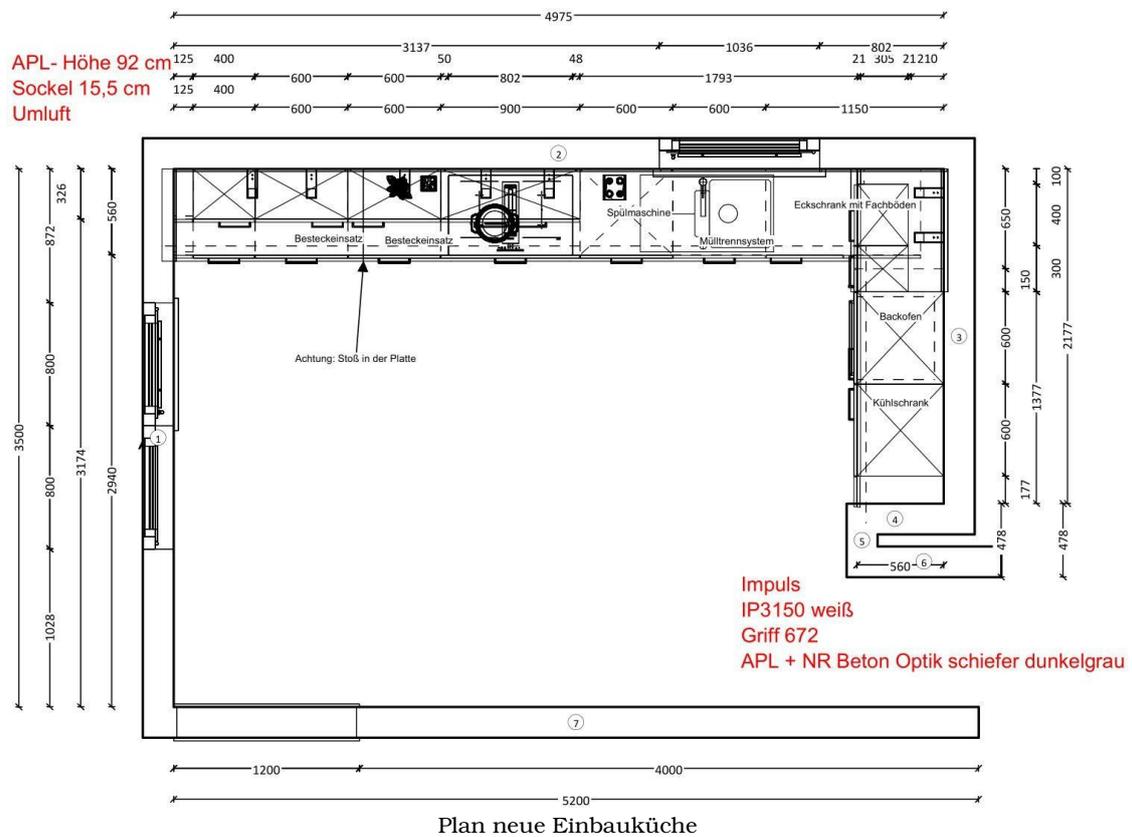


3D-Ansicht von SW

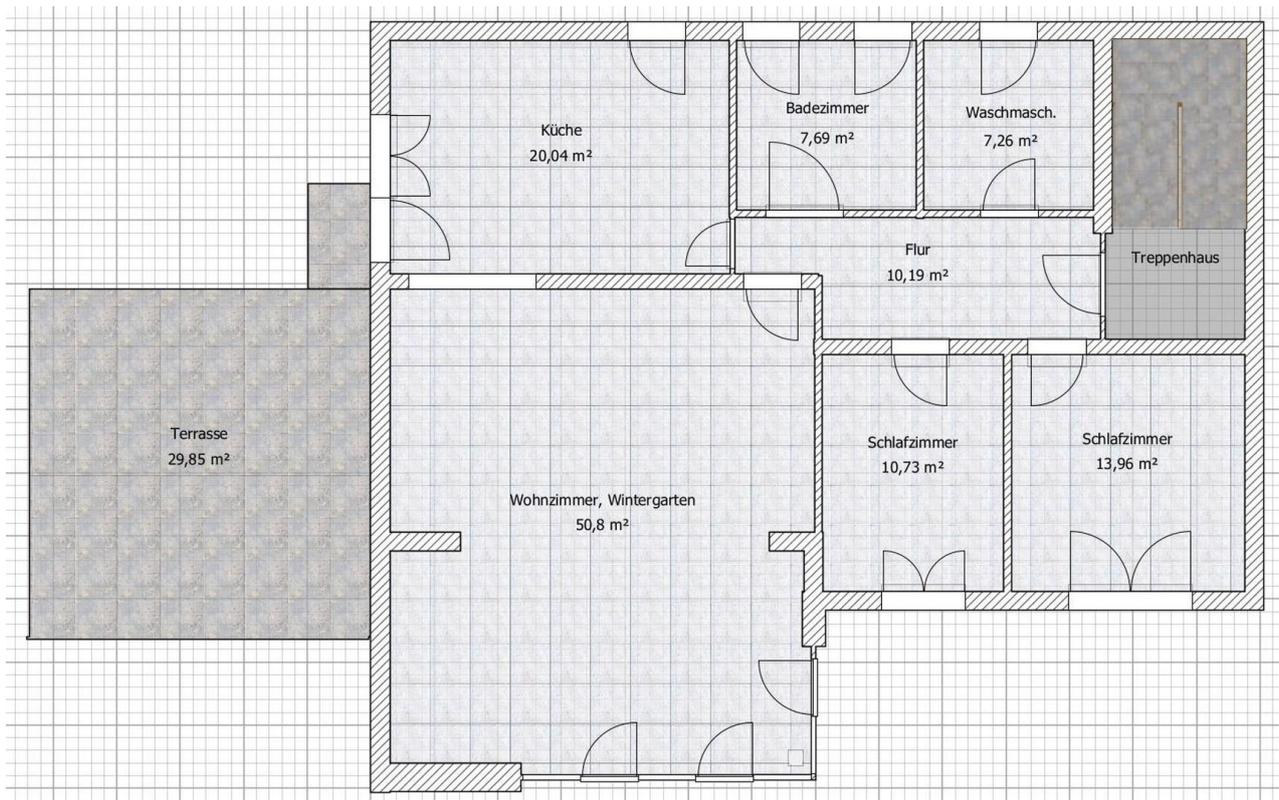
# Exposé - Galerie



Plan neue Einbauküche



# Exposé - Grundrisse



Grundriss (Angaben circa!)