

Historischer Charme trifft auf vielseitiges Wohnen

Objekt: 1151 • Im Städtle 120 • 72519 Veringenstadt
299.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	299.000,00 €
Provisionsfrei	Ja
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Im Städtle 120
PLZ	72519
Ort	Veringenstadt
Wohnfläche	ca. 368 m ²
Nutzfläche	ca. 148 m ²
Anzahl Zimmer	15
Grundstücksgröße	ca. 341 m ²
Anzahl sep. WC	2
ImmoNr	1151
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	4
Bauweise	Fachwerk
Dachform	Satteldach
Stellplätze	1 Freiplatz 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1600
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	123,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	14.09.2026
Baujahr lt. Energieausweis	1885
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D



Beschreibung

Dieses besondere 6-Familienhaus im Stadtkern von Veringenstadt verbindet historischen Charakter mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die denkmalgeschützte Straßenfassade prägt das unverwechselbare Erscheinungsbild des Hauses und verleiht der Immobilie ihren ganz eigenen Charme.

Das Gebäude umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten, die sich auf das Obergeschoss sowie zwei Dachgeschosse verteilen und alle unvermietet sind. Im Obergeschoss befinden sich eine großzügige Vierzimmerwohnung sowie eine Dreizimmerwohnung mit Balkon. Beide Wohnungen verfügen über separate Küchen, Bäder und WCs und bieten gut geschnittene Wohnbereiche. Im 1. Dachgeschoss stehen eine weitere Vierzimmerwohnung sowie eine Zweizimmerwohnung zur Verfügung. Letztere verfügt über eine Terrasse, die einen schönen Rückzugsort im Freien schafft. Das 2. Dachgeschoss beherbergt eine Dreizimmer- sowie eine Zweizimmerwohnung mit jeweils eigenem Duschbad und eignet sich insbesondere für kleinere Haushalte, Singles oder Paare. Das Erdgeschoss bietet großzügige Nebenflächen mit zwei Kellerräumen, Heizungsraum, Öllager, Fahrradraum und Abstellraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine große Garage. Ein Teil des Erdgeschosses ist derzeit an einen Verein als Vereinsheim für 70 € im Monat vermietet.

Das Ursprungshaus stammt aus der Zeit um 1600 und wurde 1977 umfassend saniert. Im Jahr 2014 erfolgten weitere Renovierungsmaßnahmen. Die Bäder im Obergeschoss und im 1. Dachgeschoss stammen teilweise noch aus den 1970er-Jahren und bieten entsprechendes Modernisierungspotenzial. Der Ausbau des 1. und 2. Dachgeschosses erfolgte auf Grundlage einer erteilten Baugenehmigung. Die im Rahmen der Genehmigung festgelegten brandschutztechnischen Anforderungen und Auflagen wurden jedoch nicht vollständig umgesetzt bzw. erfüllt. Für einen zukünftigen Eigentümer besteht daher entsprechender Anpassungs- und Investitionsbedarf, um den genehmigten bzw. erforderlichen brandschutztechnischen Zustand herzustellen.

Eine Immobilie mit Geschichte, Charakter und Entwicklungspotenzial – interessant für Kapitalanleger, die den besonderen Charme eines historischen Gebäudes mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.



Sonstige Angaben

Hinweis zu den Bilddarstellungen

Die in diesem Exposé enthaltenen Bilddarstellungen können digital und/oder mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt, optimiert oder verändert worden sein. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können hinsichtlich Zustand, Ausstattung, Möblierung und sonstiger Gegebenheiten vom tatsächlichen Ist-Zustand der Immobilie abweichen. Aus den Bilddarstellungen lassen sich daher keine verbindlichen Angaben zur tatsächlichen Beschaffenheit oder Ausstattung der Immobilie ableiten. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die im Exposé ausdrücklich als verbindlich bezeichneten Angaben.

Lage

Veringenstadt liegt landschaftlich reizvoll im Tal der Lauchert auf der Schwäbischen Alb im Landkreis Sigmaringen. Das historische Städtchen zwischen Sigmaringen und Gammertingen verbindet eine naturnahe, ruhige Wohnlage mit einer guten regionalen Anbindung. Das charmante Ortsbild wird von historischen Fachwerkhäusern, der Lauchert und den bewaldeten Höhen der Schwäbischen Alb geprägt.

Vor Ort befinden sich unter anderem eine Grundschule, Kinderbetreuung sowie eine hausärztliche Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt in Veringenstadt; weitere und umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten stehen in den umliegenden Städten zur Verfügung. Über die regionalen Verkehrswege sowie den eigenen Bahnhof bestehen Verbindungen in Richtung Sigmaringen und Gammertingen. Die Kreisstadt Sigmaringen mit einem umfangreichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, weiterführenden Schulen, medizinischer Versorgung und weiteren Einrichtungen sind gut erreichbar.

Besonders attraktiv ist Veringenstadt für Natur- und Freizeitliebhaber. Ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Wanderwegen führt durch das Laucherttal und die abwechslungsreiche Landschaft der Schwäbischen Alb. Damit bietet der Ort eine hohe Wohn- und Lebensqualität für alle, die Natur, Ruhe und ein gewachsenes historisches Umfeld schätzen, ohne auf die Anbindung an die umliegenden Städte verzichten zu wollen.



Reservierungskriterien

Wenn Ihnen unser Angebot zusagt und Sie die Immobilie gerne reservieren möchten, bitten wir Sie, folgende Voraussetzungen zu beachten und einzuhalten:

- Die Kaufpreisverhandlungen müssen abgeschlossen sein.
- Ein Notartermin mit Ihnen muss vereinbart sein.
- Gerne ermöglichen wir Ihnen bei Bedarf mehrere Besichtigungstermine. Nach erfolgter Reservierung bitten wir jedoch um Verständnis, dass bis zum Notartermin keine weiteren Besichtigungen mehr stattfinden, um eine verlässliche Abwicklung sicherzustellen.

Impressionen



Ansicht Rückseite



Wohnung 1 - Wohnen



Wohnung 2 - Wohnen



Wohnung 3 - Wohnen / Kochen



Wohnung 4 - Wohnen



Wohnung 4 - Wohnen/Essen



Wohnung 5 - Wohnen



Wohnung 5 - Wohnen/Essen



Wohnung 6 - Wohnen



Wohnung 1 - Eltern



Wohnung 1 - Kind 1



Wohnung 1 - Kind 2



Wohnung 2 - Schlafen



Wohnung 2 - Kind 1



Wohnung 3 - Schlafen



Wohnung 3 - Kind



Wohnung 4 - Schlafen



Wohnung 5 - Schlafen



Wohnung 1 - Kochen



Wohnung 2 - Kochen



Wohnung 4 - Kochen



Wohnung 6 - Kochen



Wohnung 2 - Bad



Wohnung 3 - Bad



Wohnung 5 - Bad



Wohnung 2 - Balkon

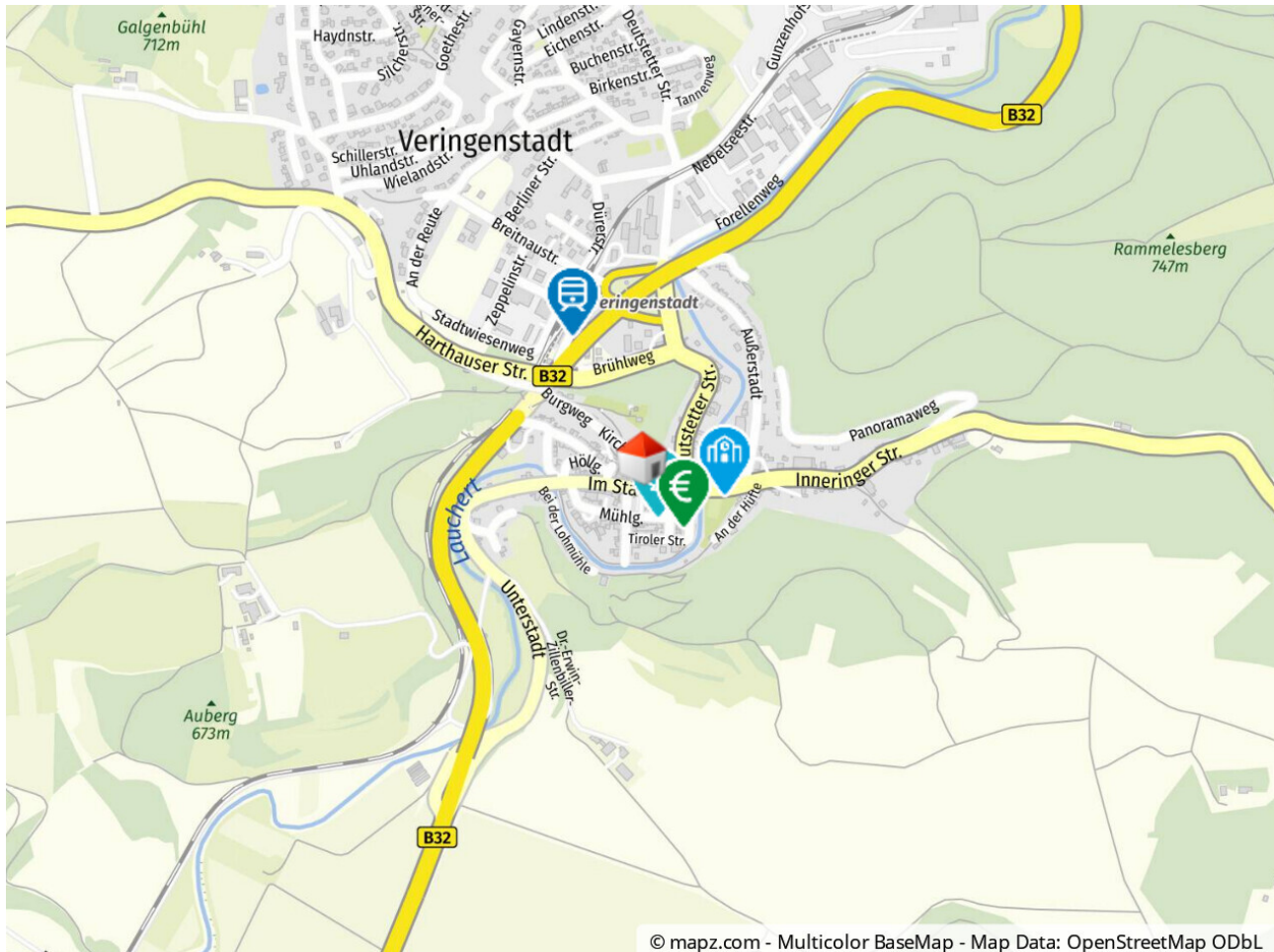


Wohnung 4 - Terrasse



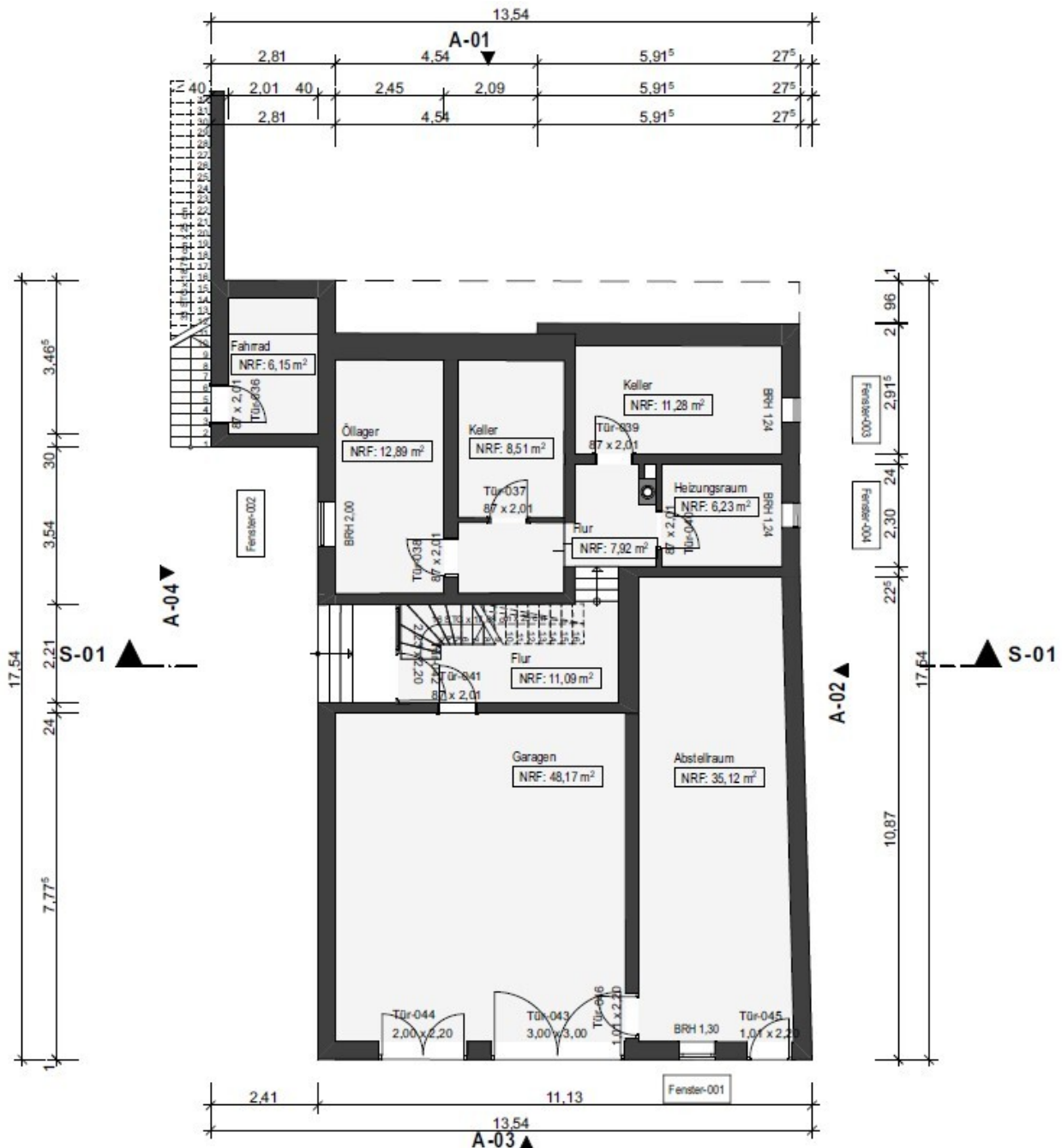
Ansicht Straße

Lageplan

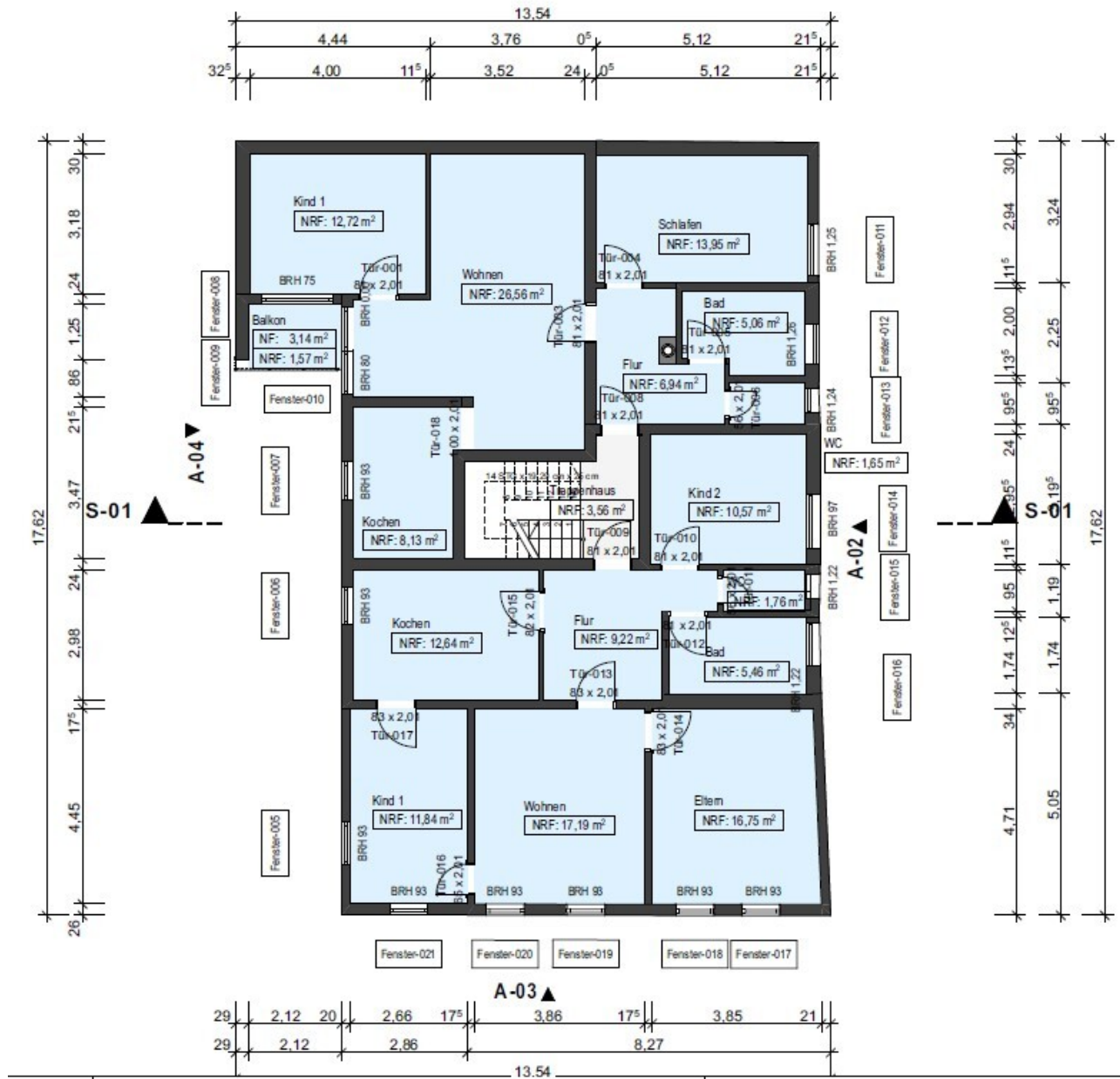


Geolyzer Kartenausschnitt

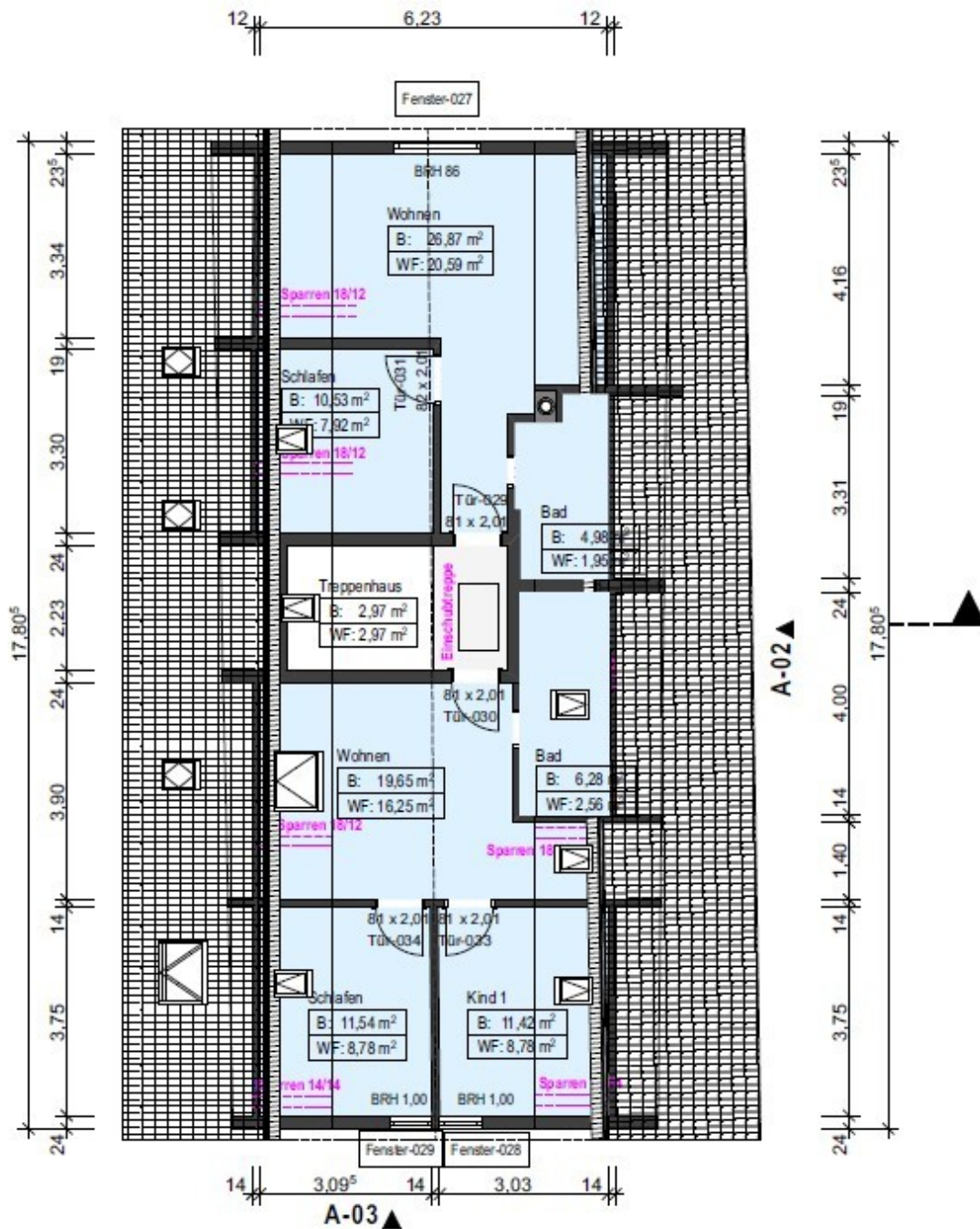
Grundriss



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss 2. DG

Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung
Berechnung nach Istzustand Ortsaufnahme

Wohnung 1:

Obergeschoss :

Flur	9,22 m ²
Kochen	12,64 m ²
Bad	5,46 m ²
Kind 2	10,57 m ²
Kind 1	11,84 m ²
Wohnraum	17,19 m ²
WC	1,76 m ²
Eltern	16,75 m ²
Wohnfläche Wohnung 1,	85,43 m²

Wohnung 2:

Obergeschoss :

Kind 1	12,72 m ²
Wohnen	26,56 m ²
Kochen	8,13 m ²
Eltern	13,95 m ²
Flur	6,94 m ²
Bad	5,06 m ²
WC	1,65 m ²
Balkon	3,14 m ² x 50 %
Wohnfläche Wohnung 2,	76,58 m²

Wohnung 3:

1. Dachgeschoss:

Kind 1	8,30 m ²
Wohnen	31,92 m ²
Schlafen	16,51 m ²
Bad	4,16 m ²
Kind1	12,51 m ²
Wohnfläche Wohnung 3,	73,40 m²

Wohnung 4:

1. Dachgeschoss:

Flur		5,65 m ²
Kochen		13,06 m ²
Wohnraum		20,33 m ²
Schlafzimmer		10,39 m ²
Bad		6,20 m ²
Terrasse	13,74 m ² x 50%	6,86 m ²
Wohnfläche Wohnung 4,		62,49 m²

Wohnung 5:

2. Dachgeschoss:

Wohnraum	20,59 m ²
Schlafzimmer	7,92 m ²
Bad	1,92 m ²
Wohnfläche Wohnung 5,	30,43 m ²

Wohnung 6:

2. Dachgeschoss:

Schlafen	8,78 m ²
Kind 1	8,78 m ²
Wohnraum	16,25 m ²
Bad	2,56 m ²
Wohnfläche Wohnung 6,	36,37 m ²

Wohnfläche gesamt OG, 1.DG, 2.DG	364,70 m²
---	-----------------------------

Wohnflächenberechnung Seite 2

Nutzfläche:

Erdgeschoss:

Fahrrad	6,15 m ²
Keller	8,51 m ²
Ölraum	12,89 m ²
Keller	11,28 m ²
Heizung	6,23 m ²
Flur	7,92 m ²
Abstellraum	35,12 m ²
Garage	48,17 m ²
Nutzfläche Keller	130,12 m²

Treppenhaus

EG	11,09 m ²
OG	3,56 m ²
1. DG	3,56 m ²
2. DG	2,97 m ²
Nutzfläche Treppenhaus	21,18 m²

Nutzfläche gesamt Keller, TH, Garagen	151,30 m²
--	-----------------------------

Wohnflächenberechnung Seite 3



Ihre Ansprechpartnerin



Frau Cathrin Wiedenhorn
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003

E-Mail: info@immobilienarnold.de

Web: www.immobilienarnold.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.