

Scheer / Heudorf bei Mengen

## **\*\*Verkauft\*\*** Gemütliches Einfamilienhaus in Ortsrandlage mit Blick in die Natur

Objektnummer: 25259003



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 755 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

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

Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25259003    |
| Wohnfläche   | ca. 100 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 6           |
| Schlafzimmer | 3           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 1952        |
| Stellplatz   | 2 x Carport |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 320.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Nutzfläche                 | ca. 165 m²                                                                |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 119.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.05.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1952           |



Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## 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: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen**

## Ein erster Eindruck

Es ist uns eine Freude, Ihnen dieses gepflegte, gemütliche, circa 100 Quadratmeter große Einfamilienhaus, welches ursprünglich im Jahr 1952 in Massivbauweise auf einem großzügigen circa 755 Quadratmeter großen Grundstück in Ortsrandlage errichtet wurde, zum Kauf anbieten zu dürfen. Das Dachgeschoss der Immobilie wurde im Jahre 2005 komplett abgerissen, ein neues Dachgeschoss in Holzständerbauweise aufgesetzt und die verbleibende Substanz komplett kernsaniert. Inzwischen handelt es sich bei dem Objekt also um eine Mischbauweise. Aufgrund der Eckdaten der Immobilie könnte diese besonders für junge Familien, Tierliebhaber und Hobbygärtner geeignet sein.

Die circa 100 Quadratmeter große Wohnfläche der Immobilie verteilt sich über das Erdgeschoss sowie das Dachgeschoss auf sechs Zimmer. Ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, drei Schlafzimmer und ein Büro. Diese werden durch eine Küche, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC ergänzt.

Bei Betreten des Hauses führt ein Flur, welcher auch das Treppenhaus des Objektes beinhaltet, zu der Küche, dem Esszimmer, einem der Schlafzimmer sowie dem Gäste-WC. Vom Esszimmer mit gemütlichem Kaminofen aus kann sowohl die Küche und das Wohnzimmer als auch eine Terrasse in den Garten betreten werden.

Die Treppe im Flur führt weiter in das Dachgeschoss, in welchem ein weiterer Flur alle hier befindlichen Zimmer miteinander verbindet. Er bietet Zugang zu zwei weiteren Schlafzimmern, einem Büro sowie dem Badezimmer des Hauses, das mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC und einem großflächigen Dachfenster für Tageslicht aufwarten kann. Des Weiteren lassen sich über den Flur ebenfalls ein Balkon sowie über eine Deckenklappe der Dachboden erreichen.

Über das Treppenhaus lässt sich ebenfalls der Keller betreten. Hier befinden sich vier Räume, die dem Haus 56 Quadratmeter zusätzliche Nutzfläche bescheren. Hiervon ein altes Badezimmer ausgestattet mit Badewanne und Waschbecken, welches momentan jedoch als Waschküche Verwendung findet. Zusätzlich kann über den Keller auch der Garten betreten werden.

Dieser bietet ausreichend Platz für vielfältige Aktivitäten mit der Familie, den Haustieren oder für entspannende Gartenarbeiten und -projekte und hält sogar Zugang zu dem angrenzenden kleinen Bachlauf des Heudorfer Bachs bereit.

Auf dem Grundstück befinden sich ebenfalls ein Doppelcarport sowie eine Gartenlaube welche die Möglichkeit bietet auch überdacht sitzen zu können und den Garten



wetterunabhängiger zu genießen.

Im Jahr 2005 wurden im Rahmen der Kernsanierung alle Wasser- und Abwasserleitungen, die gesamte Elektrik, sämtliche Fenster sowie die Heizungsanlage erneuert und das Gebäude rundum gedämmt. Ebenfalls wurde eine Solaranlage auf dem neu aufgesetzten Dach installiert die bei der Warmwasserbereitung zum Einsatz kommt.

Die solide Bausubstanz und die bereits erfolgten Modernisierungen im Jahr 2005 legen den Grundstein für eine langfristige Nutzung und bieten Interessierten die Möglichkeit sich auf die individuelle Anpassung der Räume nach eigenem Geschmack beschränken zu können und weder Zeit noch Geld in energetische und anderweitige Sanierungen stecken zu müssen. Interessenten sind eingeladen, sich bei einem Besichtigungstermin einen persönlichen Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen und die Möglichkeiten und Besonderheiten des Objektes aus erster Hand zu entdecken. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen, zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie zur Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung.

Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1952
- Kernsanierung 2005
- 6 Zimmer
- 1 Badezimmer (plus 1 altes im UG)
- 1 Gäste-WC
- Energieklasse D
- Zweifachverglasung 2005
- Gaszentralheizung 2005
- Solaranlage für Warmwasser 2005
- Unterkellert
- Dachboden
- Doppelcarport
- Garten
- Ruhige Ortsrandlage



Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Alles zum Standort

Heudorf bei Bingen ist ein malerischer Ortsteil der Stadt Scheer im Landkreis Sigmaringen, Baden-Württemberg. Mit einer Höhe von etwa 588 Metern über dem Meeresspiegel bietet Heudorf einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft. Die erste urkundliche Erwähnung datiert auf das Jahr 1231. Archäologische Funde belegen jedoch eine Besiedlung bereits in der Keltenzeit.

Der Ort zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Lage aus und ist Teil des Naturparks Obere Donau. Für Wanderer und Radfahrer bieten sich vielfältige Möglichkeiten die idyllische Umgebung zu erkunden.

Die Umgebung von Heudorf ist geprägt von historischen Sehenswürdigkeiten wie der Ruine Hornstein, die auf das 13. Jahrhundert zurückgeht und heute als Veranstaltungsort für kulturelle Events gilt. Zudem liegt Heudorf an der Oberschwäbischen Barockstraße und ist Teil der Ferienregion Laucherttal.

Für Familien bietet Heudorf eine hohe Lebensqualität mit einem aktiven Vereinsleben, regelmäßigen Veranstaltungen und einer starken Dorfgemeinschaft. Das jährliche Dorffest, bei dem die Musikkapelle Heudorf zum Festausklang aufspielt ist ein Highlight.

Es gibt einen Kindergarten im Dorf. Die nächstgelegene Grundschule ist in Scheer. Auch gibt es in der Region mehrere Optionen für den täglichen Einkauf. In Scheer, Bingen und Mengen gibt es vielfältige Einzelhandelsgeschäfte, die schnell erreichbar sind.

Heudorf ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Heudorfer Straße verbindet den Ort mit der umliegenden Region. Der Bahnhof Sigmaringen ist ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt. Für Pendler bietet die Lage eine ideale Mischung auf ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit städtischer Zentren.

Selbst der Bodensee, das Allgäu und der Bregenzer Wald mit ihren vielfältigen Freizeitangeboten sind schnell erreichbar. Zudem gibt es in Mengen einen kleinen Flugplatz. Die großen, internationalen Flughäfen in Friedrichshafen, Memmingen und Stuttgart sind nur ungefähr eine Stunde entfernt.

Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 119.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 25259003 - 72516 Scheer / Heudorf bei Mengen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Geyer

---

Fürst-Wilhelm-Straße 20, 72488 Sigmaringen

Tel.: +49 7571 - 92 97 538

E-Mail: [sigmaringen@von-poll.com](mailto:sigmaringen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)