Sigmaringen

Edificio de apartamentos en ubicación central con seis unidades residenciales.

Número de propiedad: 25259005



PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 310 m^2 • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 276 m^2

Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

De un vistazo

Número de propiedad	25259005
Superficie habitable	ca. 310 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	12
Dormitorios	6
Baños	6
Año de construcción	1890

Precio de compra	299.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Espacio utilizable	ca. 460 m²
Características	Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	01.05.2032
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	183.22 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1890

Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propiedad





Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propiedad





Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propiedad





Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propiedad





Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propiedad





Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propiedad





Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propiedad





Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propiedad





Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propiedad





Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propiedad





Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propiedad





Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propiedad





Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propiedad





Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

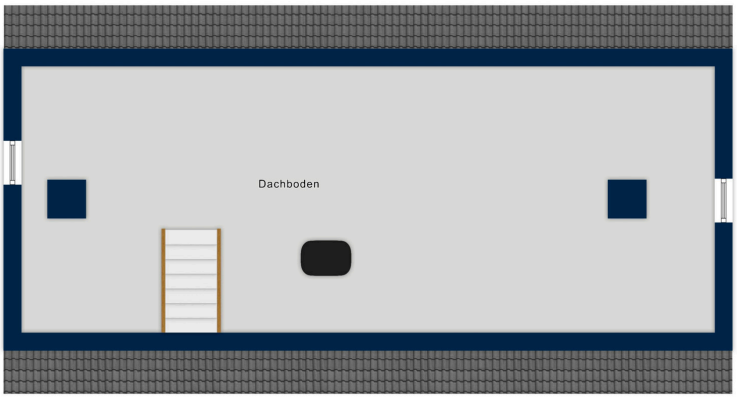
Planos de planta




Küche
Schlafzimmer
Flur
Wohnzimmer
Flur
Flur
Flur
Schlafzimmer
Flur
Flur
Flur
Flur
Küche
Flur
Eingang
Küche
Wohnzimmer
Wohnzimmer


Dachterrasse
Küche
Schlafzimmer
Flur
Wohnzimmer
Flur
Flur
Küche
Büro
Flur
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Zimmer


Küche
Wohnzimmer
Flur
Flur
Schlafzimmer
Dachboden



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Una primera impresión

Nos complace ofrecerle esta histórica casa multifamiliar en una ubicación céntrica en Sigmaringen. Construida alrededor de 1890 con entramado de madera, se encuentra en una parcela de 276 metros cuadrados. La propiedad ofrece seis apartamentos con superficies que van desde los 38 hasta los 80 metros cuadrados, con entre una y tres habitaciones y media. Cinco de estos apartamentos están actualmente alquilados, generando aproximadamente 18.000 € anuales. Una vez alquilado el apartamento vacante, se espera que esta cifra aumente a aproximadamente 22.500 € anuales. La superficie habitable total es de aproximadamente 310 metros cuadrados, distribuidos en tres plantas. Esta oferta es especialmente adecuada para inversores, promotores o profesionales que deseen ampliar la vida útil de la propiedad o emprender un nuevo proyecto de desarrollo. La rentabilidad bruta actual es de aproximadamente el 5,4 %, y podría alcanzar el 6,8 % si el apartamento vacante se alquila según las condiciones propuestas. A un apartamento, de aproximadamente 52 metros cuadrados y dos habitaciones, se accede por una entrada lateral independiente, mientras que a los demás se accede por la entrada principal, el pasillo contiguo y la escalera que se encuentra allí. Al entrar al edificio, el primer apartamento está justo enfrente de la entrada. Se trata de un apartamento de dos habitaciones, recientemente renovado y actualmente vacío, con aproximadamente 50 metros cuadrados de espacio habitable. Dos pequeños escalones conducen al siguiente pasillo, donde se encuentra el segundo y más pequeño apartamento, un apartamento de una habitación con aproximadamente 38 metros cuadrados de espacio habitable. La escalera conduce a la primera planta, donde se encuentran dos apartamentos más. A la derecha de la escalera hay un apartamento de dos habitaciones con aproximadamente 45 metros cuadrados. A la izquierda de la escalera hay un apartamento de tres habitaciones y media con aproximadamente 80 metros cuadrados de espacio habitable y una terraza adicional de 48 metros cuadrados en la azotea. La escalera conduce a la segunda planta, donde el apartamento de dos habitaciones de la ampliación ofrece aproximadamente 45 metros cuadrados de espacio habitable. También hay un ático y un loft sin terminar en la parte original del edificio, que podría albergar otro apartamento. Se accede al sótano a través del pasillo de la planta baja y una escalera de conexión. Aquí encontrará, por ejemplo, los depósitos de gasóleo individuales para los calentadores de gasóleo de cada apartamento. El sótano también ofrece espacio de almacenamiento para cada apartamento. El apartamento de tres habitaciones y media cuenta además con una estufa de leña para un calor acogedor. Los terrenos que rodean la propiedad ofrecen espacio para un pequeño jardín. También hay un garaje en la propiedad, pero actualmente se utiliza para guardar las bicicletas de los inquilinos. Las ventanas se reemplazaron sucesivamente por nuevas ventanas de doble acristalamiento en 2000, 2008 y 2024. Las tuberías de agua y alcantarillado, así como el sistema eléctrico, se renovaron por completo alrededor de 1990. El estado general de la propiedad puede describirse como que requiere modernización y

renovación. La modernización se centra principalmente en el sistema de calefacción y el aislamiento de la fachada y el tejado, mientras que las obras de renovación se centran en la sustitución del tejado y la restauración parcial de la estructura de madera. También es posible la demolición del edificio existente y la construcción de uno nuevo en una ubicación céntrica, justo debajo del Castillo de Hohenzollern, que combina la máxima comodidad con una ubicación céntrica. Si le interesa la propiedad, no dude en contactarnos. Estamos a su disposición para responder a cualquier pregunta, proporcionarle más información y documentación, y concertar visitas.

Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Detalles de los servicios

- Baujahr ca. 1890
- Fachwerkhaus
- 6 Wohneinheiten
- Energieklasse F
- Einzelöfen Öl
- Zweifachverglasung 2000, 2016, 2024
- Wasser/Abwasser ca. 1990
- Elektrik ca. 1990
- Unterkellert
- Dachboden
- Ausbaupotential
- Modernisierungsbedürftig
- Sanierungsbedürftig
- Momentan Mieteinnahmen ca. 18.000 €
- Voraussichtliche Mieteinnahmen ca. 22.500 €
- Momentane Bruttorendite ca. 5,4 %
- Voraussichtliche Bruttorendite ca. 6,8 %

Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Todo sobre la ubicación

Sigmaringen präsentiert sich als ein stabiler und mittelgroßer Verwaltungsstandort, der durch seine ausgewogene demografische Struktur und eine sichere, gut ausgebaute Infrastruktur besticht. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Wirtschaft, einem niedrigen Arbeitslosenstand sowie einem diversifizierten Branchenmix, der insbesondere durch den starken öffentlichen Sektor geprägt ist. Investitionen in nachhaltige Stadtentwicklung und moderne Infrastruktur unterstreichen das langfristige Wachstumspotenzial und die Wertstabilität des Immobilienmarktes, was Sigmaringen zu einem attraktiven Standort für werthaltige Immobilieninvestitionen macht.

Die zentrale Lage des Objektes innerhalb der Stadt ermöglicht eine hervorragende Anbindung an vielfältige Versorgungseinrichtungen und Freizeitangebote, die das urbane Leben bereichern und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität gewährleisten. Die Nähe zum Bahnhof Sigmaringen, der in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere Busstationen in unmittelbarer Umgebung garantieren eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und erleichtern die Mobilität für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

Das Angebot an Gesundheitsdienstleistungen in naher Umgebung ist umfassend und hochwertig. Für den täglichen Bedarf stehen diverse Supermärkte wie Lidl, ALDI Süd und EDEKA in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, ergänzt durch kleinere Fachgeschäfte und Convenience Stores, die eine komfortable Nahversorgung sicherstellen. Die zuvor erwähnte Vielfalt an Bildungseinrichtungen sichert eine stabile Nachfrage nach Wohnraum und unterstreicht die Attraktivität für langfristige Investitionen.

Das vielfältige nahegelegene Freizeitangebot mit Parks, Sportanlagen und kulturellen Einrichtungen wie der Donaubühne und der Stadthalle rundet das Bild eines lebendigen und dennoch beständigen Standortes ab.

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, nachhaltigem Wachstum und hoher Lebensqualität macht Sigmaringen zu einem idealen Investitionsstandort mit vielversprechendem Wertsteigerungspotenzial. Für den anspruchsvollen Investor bietet diese Lage eine sichere und rentable Perspektive in einem prosperierenden Umfeld.

Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.5.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 183.22 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Geyer

Fürst-Wilhelm-Straße 20, 72488 Sigmaringen
Tel.: +49 7571 - 92 97 538
E-Mail: sigmaringen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com