Sigmaringen

Immeuble d'appartements situé en centre-ville, comprenant six unités résidentielles.

CODE DU BIEN: 25259005



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 310 m^2 • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 276 m^2

CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25259005
Surface habitable	ca. 310 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	6
Salles de bains	6
Année de construction	1890

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
Surface de plancher	ca. 460 m²
Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.05.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	183.22 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1890

CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La propriété





CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

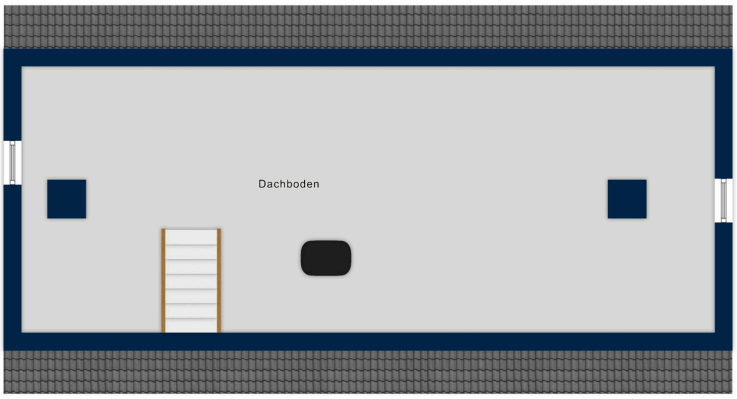
Plans d'étage




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



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Une première impression

Nous sommes ravis de vous présenter cette maison historique à colombages, idéalement située au cœur de Sigmaringen. Construite vers 1890, elle se dresse sur un terrain de 276 m². La propriété comprend six appartements d'une superficie allant de 38 à 80 m², avec une à trois pièces et demie. Cinq de ces appartements sont actuellement loués, générant environ 18 000 € par an. Une fois l'appartement vacant loué, ce revenu devrait atteindre environ 22 500 € par an. La surface habitable totale est d'environ 310 m² répartie sur trois étages. Cette offre est particulièrement intéressante pour les investisseurs, les promoteurs ou les artisans souhaitant prolonger la durée de vie du bien ou se lancer dans un nouveau projet immobilier. Le rendement brut actuel est d'environ 5,4 %, et pourrait atteindre 6,8 % si l'appartement vacant est loué selon les conditions proposées. Un appartement d'environ 52 mètres carrés, composé de deux pièces, est accessible par une entrée latérale indépendante, tandis que les autres sont accessibles par l'entrée principale, le couloir adjacent et l'escalier qui s'y trouve. En entrant dans l'immeuble, le premier appartement se situe juste en face de l'entrée. Il s'agit d'un deux-pièces récemment rénové, actuellement vacant, d'une surface habitable d'environ 50 mètres carrés. Deux petites marches mènent au couloir suivant, où se trouve le deuxième appartement, le plus petit : un studio d'environ 38 mètres carrés. L'escalier conduit ensuite au premier étage, où se situent deux autres appartements. À droite de l'escalier se trouve un deux-pièces d'environ 45 mètres carrés. À gauche, un trois-pièces et demi d'environ 80 mètres carrés dispose d'une terrasse sur le toit de 48 mètres carrés. L'escalier mène au deuxième étage, où se trouve un deux-pièces en extension d'environ 45 mètres carrés. La partie d'origine du bâtiment comprend également un grenier et un loft non aménagés, qui pourraient potentiellement accueillir un appartement supplémentaire. Le sous-sol est accessible par le couloir du rez-de-chaussée et un escalier communicant. On y trouve notamment les cuves à fioul individuelles alimentant les poêles à fioul de chaque appartement. Le sous-sol offre également un espace de rangement pour chaque logement. L'appartement de trois pièces et demie est en outre équipé d'un poêle à bois pour une ambiance chaleureuse. Le terrain entourant la propriété offre un espace pour un petit jardin. Un garage est également présent sur la propriété, mais il sert actuellement à ranger les vélos des locataires. Les fenêtres ont été successivement remplacées par des fenêtres à double vitrage en 2000, 2008 et 2024. Les canalisations d'eau et d'égouts, ainsi que le système électrique, ont été entièrement rénovés vers 1990. L'état général de la propriété nécessite une modernisation et une rénovation. La modernisation concerne principalement le système de chauffage et l'isolation de la façade et de la toiture, tandis que la rénovation se concentre surtout sur le remplacement de la toiture et la restauration partielle de la charpente. La démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouveau, en plein centre-ville, directement au pied du château de Hohenzollern, sont également envisageables, alliant ainsi un confort de vie optimal à un emplacement central. Si ce bien vous intéresse, n'hésitez

pas à nous contacter. Nous sommes à votre disposition pour répondre à vos questions, vous fournir des informations et des documents complémentaires, et organiser des visites.

CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Détails des commodités

- 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 %

CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Geyer

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com