Sigmaringen

Κεντρική πολυκατοικία με έξι οικιστικές μονάδες

Αριθμός ακινήτου: 25259005



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 299.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 310 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 276 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Αλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25259005
Επιφάνεια	ca. 310 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	12
Κατάσταση του ακινήτου	6
τουαλέτα	6
Έτος κατασκευής	1890

Τιμή αγοράς	299.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2025
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 460 m²
Έπιπλα	Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κουζίνα
Πηγή ενέργειας	Λάδι
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	01.05.2032
Πηγή ενέργειας	Λάδι

Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Τελική κατανάλωση ενέργειας	183.22 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1890

Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

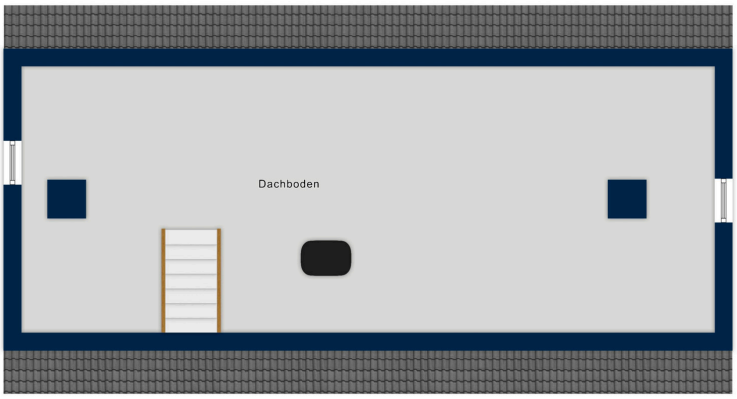
Κάτοψη




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



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Μια πρώτη εντύπωση

Με χαρά σας προσφέρουμε αυτή την ιστορική πολυκατοικία σε κεντρική τοποθεσία στο Sigmaringen. Χτισμένη γύρω στο 1890 σε στιλ ημι-ξύλινης κατοικίας, βρίσκεται σε οικόπεδο 276 τετραγωνικών μέτρων. Το ακίνητο προσφέρει έξι διαμερίσματα με μέγεθος από 38 έως 80 τετραγωνικά μέτρα, με ένα έως τρεισήμισι δωμάτια. Πέντε από αυτά τα διαμερίσματα ενοικιάζονται αυτήν τη στιγμή, αποφέροντας περίπου 18.000 ευρώ ετησίως. Μόλις ενοικιαστεί το κενό διαμέρισμα, αυτό αναμένεται να αυξηθεί σε περίπου 22.500 ευρώ ετησίως. Ο συνολικός χώρος διαβίωσης είναι περίπου 310 τετραγωνικά μέτρα, κατανεμημένος σε τρεις ορόφους. Αυτή η προσφορά είναι ιδιαίτερα κατάλληλη για επενδυτές, κατασκευαστές ή επαγγελματίες που επιθυμούν να παρατείνουν τη διάρκεια ζωής του ακινήτου ή να ξεκινήσουν ένα νέο αναπτυξιακό έργο. Η τρέχουσα ακαθάριστη απόδοση είναι περίπου 5,4% και θα μπορούσε να φτάσει το 6,8% εάν το κενό διαμέρισμα ενοικιαστεί σύμφωνα με τους προτεινόμενους όρους. Ένα διαμέρισμα, περίπου 52 τετραγωνικών μέτρων και δύο δωματίων, είναι προσβάσιμο μέσω ξεχωριστής πλαϊνής εισόδου, ενώ τα άλλα είναι προσβάσιμα μέσω της κύριας εισόδου, του παρακείμενου διαδρόμου και της σκάλας που βρίσκεται εκεί. Μπαίνοντας στο κτίριο, το πρώτο διαμέρισμα βρίσκεται ακριβώς απέναντι από την είσοδο. Πρόκειται για ένα πρόσφατα ανακαινισμένο, προς το παρόν κενό διαμέρισμα δύο δωματίων με περίπου 50 τετραγωνικά μέτρα χώρου διαβίωσης. Δύο μικρά σκαλοπάτια οδηγούν στον επόμενο διάδρομο προς την είσοδο του δεύτερου και μικρότερου διαμερίσματος, μιας μονάδας ενός δωματίου με περίπου 38 τετραγωνικά μέτρα χώρου διαβίωσης. Η σκάλα οδηγεί στη συνέχεια στον πρώτο όροφο, όπου βρίσκονται δύο ακόμη διαμερίσματα. Δεξιά της σκάλας βρίσκεται ένα διαμέρισμα δύο δωματίων με περίπου 45 τετραγωνικά μέτρα. Αριστερά της σκάλας βρίσκεται ένα διαμέρισμα τριών και μισού δωματίων με περίπου 80 τετραγωνικά μέτρα χώρου διαβίωσης και μια επιπλέον βεράντα στον τελευταίο όροφο 48 τετραγωνικών μέτρων. Η σκάλα οδηγεί στον δεύτερο όροφο, όπου το διαμέρισμα δύο δωματίων στην επέκταση προσφέρει περίπου 45 τετραγωνικά μέτρα χώρου διαβίωσης. Υπάρχει επίσης μια ημιτελής σοφίτα και ένα ημιτελές πατάρι στο αρχικό τμήμα του κτιρίου, το οποίο θα μπορούσε ενδεχομένως να στεγάσει ένα άλλο διαμέρισμα. Η πρόσβαση στο υπόγειο γίνεται μέσω του διαδρόμου του ισογείου και μιας συνδετικής σκάλας. Εδώ θα βρείτε, για παράδειγμα, τις ατομικές δεξαμενές πετρελαίου για τις ατομικές θερμάστρες πετρελαίου σε κάθε διαμέρισμα. Το υπόγειο παρέχει επίσης αποθηκευτικό χώρο για κάθε διαμέρισμα. Το διαμέρισμα των τριών και μισού δωματίων διαθέτει επιπλέον μια ξυλόσομπα για ζεστή ζεστασιά. Ο περίβολος γύρω από το ακίνητο προσφέρει χώρο για έναν μικρό κήπο. Στο ακίνητο βρίσκεται επίσης ένα γκαράζ, το οποίο χρησιμοποιείται επί του παρόντος για την αποθήκευση των ποδηλάτων των ενοίκων. Τα παράθυρα αντικαταστάθηκαν διαδοχικά με νέα διπλά τζάμια το 2000, το 2008 και το 2024. Οι σωλήνες ύδρευσης και αποχέτευσης, καθώς και το ηλεκτρικό σύστημα, ανακαινίστηκαν πλήρως γύρω στο 1990. Η συνολική κατάσταση του ακινήτου μπορεί

να περιγραφεί ως απαιτούσα εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση. Ο εκσυγχρονισμός απαιτείται κυρίως για το σύστημα θέρμανσης και τη μόνωση της πρόσοψης και της στέγης, ενώ οι εργασίες ανακαίνισης επικεντρώνονται κυρίως στην αντικατάσταση της στέγης και στη μερική αποκατάσταση του ξύλινου σκελετού. Είναι επίσης δυνατή η κατεδάφιση του υπάρχοντος κτιρίου και η κατασκευή ενός νέου σε κεντρική τοποθεσία, ακριβώς κάτω από το κάστρο Hohenzollern, συνδυάζοντας την καλύτερη άνεση διαβίωσης με μια κεντρική τοποθεσία. Εάν ενδιαφέρεστε για το ακίνητο, μη διστάσετε να επικοινωνήσετε μαζί μας. Είμαστε διαθέσιμοι να απαντήσουμε σε οποιεσδήποτε ερωτήσεις, να σας παρέχουμε περαιτέρω πληροφορίες και έγγραφα και να κανονίσουμε επισκέψεις.

Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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 %

Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Geyer

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com