Sigmaringen

Központi fekvésu társasház hat lakóegységgel

VP azonosító: 25259005



VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 310 m^2 • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 276 m^2

VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Áttekintés

VP azonosító	25259005
Hasznos lakótér	ca. 310 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	12
Hálószobák	6
Fürdoszobák	6
Építés éve	1890

Vételár	299.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Hasznos terület	ca. 460 m²
Felszereltség	Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tűzhely
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.05.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	183.22 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1890

VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan





VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

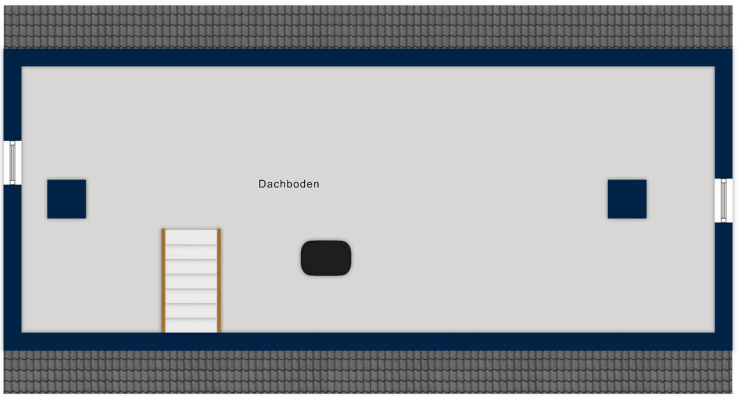
Alaprajzok




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



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Az elso benyomás

Örömmel kínáljuk Önnek ezt a történelmi, többlakásos házat Sigmaringen központi részén. Az 1890 körül épült favázas stílusban egy 276 négyzetméteres telken fekszik. Az ingatlan hat apartmant kínál, amelyek mérete 38 és 80 négyzetméter között változik, egytol három és fél szobáig. Ezen apartmanok közül öt jelenleg bérbe van adva, ami évente körülbelül 18 000 eurós bevételt jelent. Amint az üres apartmant kiadják, ez várhatóan évi körülbelül 22 500 euróra emelkedik. A teljes lakóterület körülbelül 310 négyzetméter, három szinten elosztva. Ez az ajánlat különösen alkalmas befektetok, fejlesztok vagy kereskedok számára, akik szeretnék meghosszabbítani az ingatlan élettartamát, vagy új fejlesztési projektbe kezdeni. A jelenlegi bruttó hozam körülbelül 5,4 százalék, és ez elérheti a 6,8 százalékot is, ha az üres apartmant a javasolt feltételek mellett bérbe adják. Az egyik, körülbelül 52 négyzetméteres, kétszobás lakás külön oldalsó bejáraton keresztül közelítheto meg, míg a többi a fobejáraton, a hozzá tartozó folyosón és az ott található lépcson keresztül közelítheto meg. Az épületbe belépve az elso lakás közvetlenül a bejárattal szemben található. Ez egy nemrég felújított, jelenleg üres, kétszobás lakás, körülbelül 50 négyzetméter lakótérrel. Két kis lépcso vezet a következo folyosóra, ahol a második és legkisebb lakás bejáratához jutunk, amely egy egyszobás, körülbelül 38 négyzetméter lakótérrel rendelkezo lakás. A lépcsoház ezután az elso emeletre vezet, ahol további két lakás található. A lépcsoháztól jobbra egy kétszobás, körülbelül 45 négyzetméteres lakás található. A lépcsoháztól balra egy három és fél szobás, körülbelül 80 négyzetméteres lakótérrel és egy további 48 négyzetméteres tetoterasszal rendelkezo lakás található. A lépcsoház a második emeletre vezet, ahol a bovítményben található kétszobás lakás körülbelül 45 négyzetméter lakóteret kínál. Az épület eredeti részében található egy befejezetlen padlás és egy befejezetlen galéria is, amely potenciálisan egy másik lakásnak is helyet adhat. A pince a földszinti folyosón és egy összeköto lépcson keresztül közelítheto meg. Itt találhatók például az egyes lakások olajfutéseinek egyedi olajtartályai. A pince tárolóhelyet is biztosít minden lakás számára. A három és fél szobás lakásban ezen felül egy fatüzelésu kályha is található a kellemes meleg érdekében. Az ingatlant körülvevo kert egy kis kertnek is helyet ad. A telken garázs is található, de jelenleg a bérlok kerékpárjainak tárolására szolgál. Az ablakokat 2000-ben, 2008-ban és 2024-ben új, dupla üvegezésu ablakokra cserélték. A víz- és szennyvízcsöveket, valamint az elektromos rendszert 1990 körül teljesen felújították. Az ingatlan általános állapota korszerusítést és felújítást igényel. A korszerusítés elsosorban a futési rendszerhez, valamint a homlokzat és a teto szigeteléséhez szükséges, míg a felújítási munkálatok foként a teto cseréjére és a favázas szerkezet részleges helyreállítására összpontosítanak. A meglévo épület lebontása és egy új építése központi helyen, közvetlenül a Hohenzollern-kastély alatt is lehetséges, ötvözve a lakhatás legkényelmesebbségét a központi elhelyezkedéssel. Ha érdekli az ingatlan, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot. Készen állunk megválaszolni minden

kérdést, további információkat és dokumentumokat biztosítunk, valamint megszervezzük a megtekintést.

VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Részletes felszereltség

- 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 %

VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Geyer

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com