Sigmaringen

Edificio residenziale in posizione centrale con sei unità abitative

Codice oggetto: 25259005



PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 310 m^2 • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 276 m^2

Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25259005
Superficie netta	ca. 310 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	6
Bagni	6
Anno di costruzione	1890

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Superficie lorda	ca. 460 m²
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	01.05.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	183.22 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1890

Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La proprietà





Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La proprietà





Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La proprietà





Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La proprietà





Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La proprietà





Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La proprietà





Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La proprietà





Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La proprietà





Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La proprietà





Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La proprietà





Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La proprietà





Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La proprietà





Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

La proprietà





Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

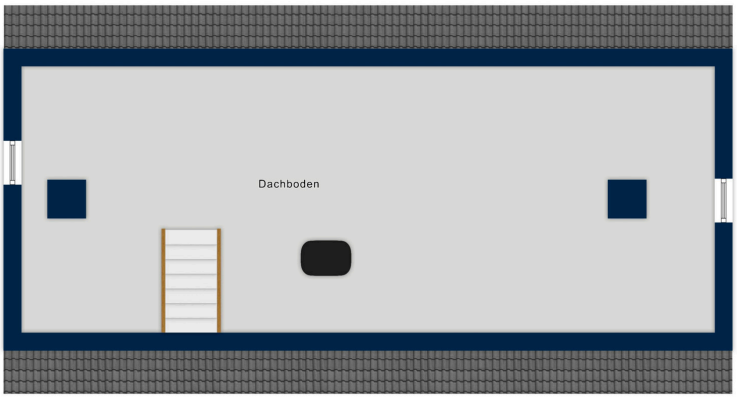
Planimetrie




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



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Una prima impressione

Siamo lieti di offrirvi questa storica casa plurifamiliare in posizione centrale a Sigmaringen. Costruita intorno al 1890 in stile a graticcio, sorge su un terreno di 276 metri quadrati. La proprietà offre sei appartamenti di dimensioni variabili da 38 a 80 metri quadrati, con una o tre stanze e mezzo. Cinque di questi appartamenti sono attualmente affittati, generando un reddito annuo di circa 18.000 euro. Una volta affittato l'appartamento libero, si prevede che il reddito aumenterà a circa 22.500 euro all'anno. La superficie abitabile totale è di circa 310 metri quadrati distribuiti su tre piani. Questa offerta è particolarmente adatta a investitori, sviluppatori o artigiani che desiderano prolungare la durata di vita dell'immobile o intraprendere un nuovo progetto di sviluppo. L'attuale rendimento lordo è di circa il 5,4%, che potrebbe raggiungere il 6,8% se l'appartamento libero venisse affittato alle condizioni proposte. Un appartamento, di circa 52 metri quadrati e composto da due stanze, è accessibile tramite un ingresso laterale separato, mentre gli altri sono raggiungibili tramite l'ingresso principale, il corridoio adiacente e la scala ivi situata. Entrando nell'edificio, il primo appartamento si trova proprio di fronte all'ingresso. Si tratta di un bilocale recentemente ristrutturato, attualmente libero, con una superficie abitabile di circa 50 metri quadrati. Due piccoli gradini conducono al corridoio successivo, che conduce all'ingresso del secondo e più piccolo appartamento, un monolocale di circa 38 metri quadrati. La scala conduce poi al primo piano, dove si trovano altri due appartamenti. A destra della scala si trova un bilocale di circa 45 metri quadrati. A sinistra della scala si trova un trilocale e mezzo di circa 80 metri quadrati e un'ulteriore terrazza sul tetto di 48 metri quadrati. La scala conduce al secondo piano, dove il bilocale nell'ampliamento offre circa 45 metri quadrati di superficie abitabile. Nella parte originale dell'edificio sono presenti anche una soffitta e un solaio allo stato grezzo, che potrebbero potenzialmente ospitare un altro appartamento. Il seminterrato è accessibile tramite il corridoio del piano terra e una scala di collegamento. Qui si trovano, ad esempio, i serbatoi individuali per i singoli riscaldamenti a gasolio di ogni appartamento. Il seminterrato offre anche spazio per riporre gli oggetti.
L'appartamento di tre stanze e mezzo dispone inoltre di una stufa a legna per un piacevole tepore. Il terreno circostante la proprietà offre spazio per un piccolo giardino. La proprietà comprende anche un garage, attualmente utilizzato per riporre le biciclette degli inquilini. Le finestre sono state sostituite con nuove finestre con doppi vetri nel 2000, 2008 e 2024. Le tubature dell'acqua e delle fognature, così come l'impianto elettrico, sono stati completamente rinnovati intorno al 1990. Le condizioni generali dell'immobile possono essere descritte come necessitanti di ammodernamento e ristrutturazione. L'ammodernamento riguarda principalmente l'impianto di riscaldamento e l'isolamento della facciata e del tetto, mentre i lavori di ristrutturazione si concentrano principalmente sulla sostituzione del tetto e sul parziale ripristino della struttura in legno. È anche possibile demolire l'edificio esistente e costruirne uno nuovo in una posizione centrale, direttamente sotto il Castello

Hohenzollern, combinando il massimo comfort abitativo con una posizione centrale. Se siete interessati all'immobile, non esitate a contattarci. Siamo a vostra disposizione per rispondere a qualsiasi domanda, fornire ulteriori informazioni e documenti e organizzare visite.

Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Dettagli dei servizi

- 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 %

Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25259005 - 72488 Sigmaringen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Geyer

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com