Sigmaringen

Geschäftshaus in zentraler Lage mit zwei Gewerbe- und einer Wohneinheit *Reserviert*

Objektnummer: 26259008



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 231 m²

Objektnummer: 26259008 - 72488 Sigmaringen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26259008 - 72488 Sigmaringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26259008
Wohnfläche	ca. 113 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	15
Badezimmer	1

Kaufpreis	299.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 191 m²
Gewerbefläche	ca. 271 m²
Vermietbare Fläche	ca. 384 m²

Objektnummer: 26259008 - 72488 Sigmaringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Baujahr laut Energieausweis	1943

Objektnummer: 26259008 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259008 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259008 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259008 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259008 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259008 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259008 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259008 - 72488 Sigmaringen

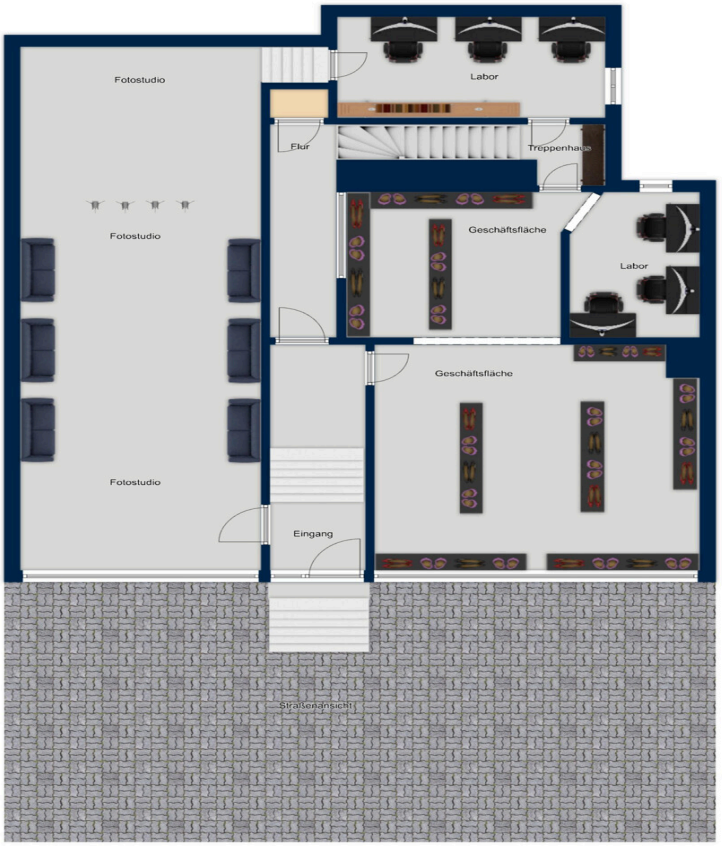
Die Immobilie



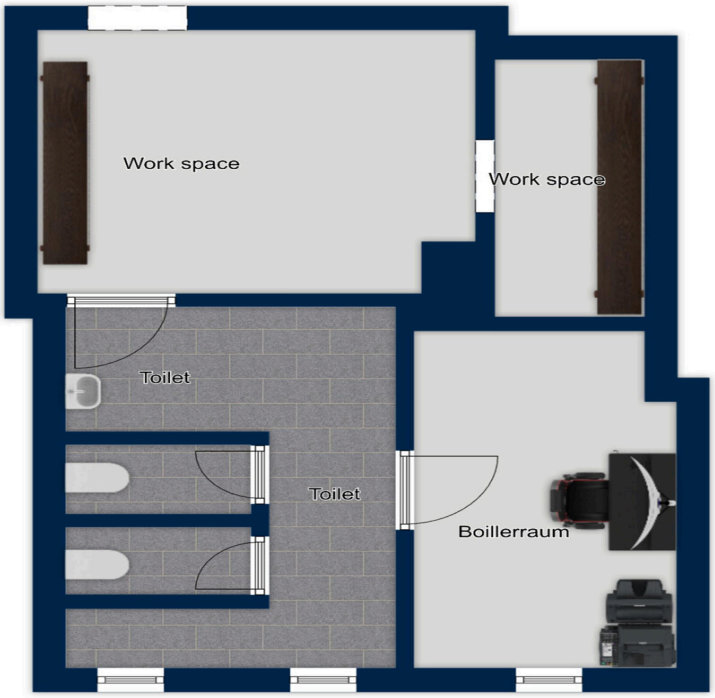


Objektnummer: 26259008 - 72488 Sigmaringen

Grundrisse



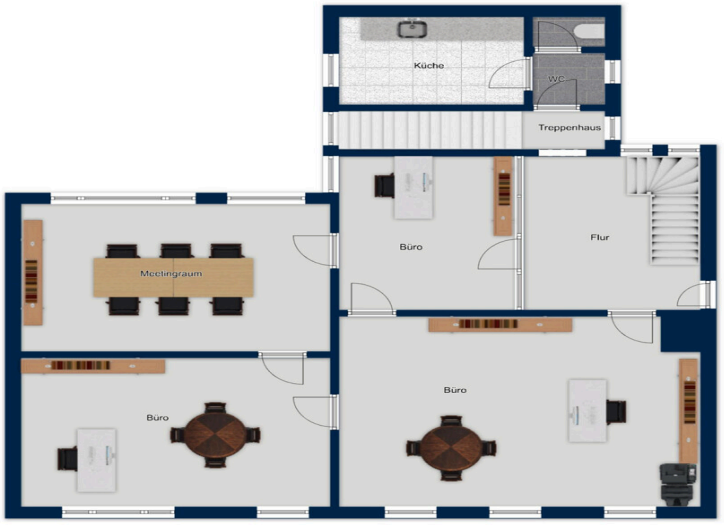
Kopiervorlage, nicht maßstäblich



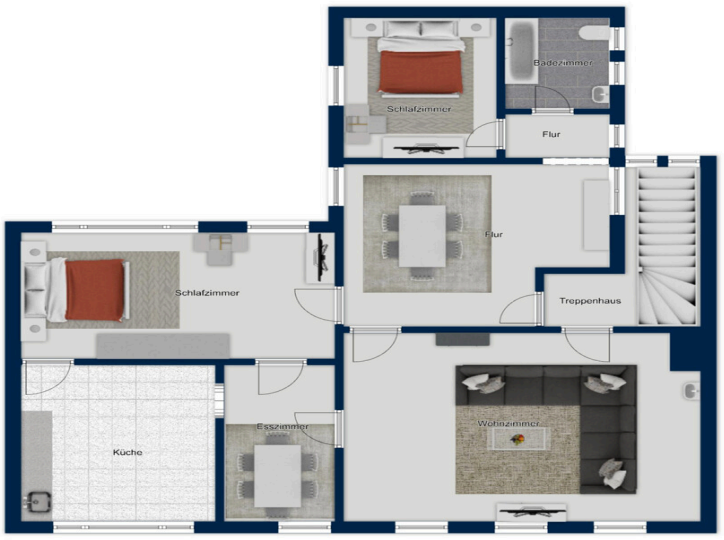
Rigendplan, nicht maßstäblich



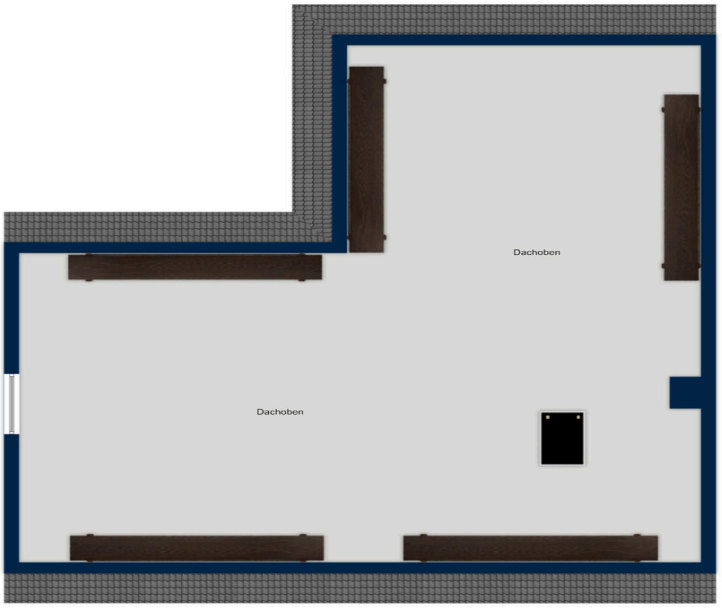
Rapendplan, nicht maßstäblich



Rapendplan, nicht maßstäblich



Ripsodplan, nicht maßstäblich



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26259008 - 72488 Sigmaringen

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns sehr, Ihnen dieses zentral gelegene Geschäftshaus, mit zwei Gewerbeeinheiten und einer Wohneinheit, auf einem 231 Quadratmeter großen Grundstück zum Kauf anbieten zu dürfen. Das Objekt bietet insgesamt 15 Zimmer auf circa 271 Quadratmetern Gewerbe- und 113 Quadratmetern Wohnfläche. Diese werden von einem Badezimmer, WCs, zwei Küchen sowie dem Heizungskeller ergänzt. Das Angebot ist aufgrund der Objektdaten besonders für Anleger aber auch für Selbständige und Unternehmer auf der Suche nach geeigneten Einzelhandels-, Büro- oder anderen Gewerbeflächen mit Wohnmöglichkeit interessant. Die Immobilie bietet aufgrund ihrer Lage im Zentrum eine hervorragende Sichtbarkeit und Passantenfrequenz. Das Objekt erwirtschaftet momentan circa 32.880 Euro Kaltmiete pro Jahr, woraus sich eine Bruttorendite von circa 11,0 Prozent ergibt.

Die genaue Entstehungszeit des Gebäudes ist unbekannt. Nach einem Brand wurde das Haus im Jahr 1943 teilweise neu aufgebaut. Ein bedeutender Anbau und Umbau des Altbaus erfolgte im Jahr 1964, um die Flächen zu erweitern und besser nutzbar sowie moderner zu gestalten. Das Gebäude wurde anschließend zu verschiedenen Zeitpunkten teilrenoviert und -modernisiert: 2018 wurden teilweise neue Fußböden im 1. und 2. Obergeschoss verlegt, die Heizung wurde 2009 erneuert, und 2000 wurden neue Fenster im 1. und 2. Obergeschoss eingebaut. Auch das Badezimmer der Wohneinheit wurde nach 1964 nochmals erneuert. Dennoch besteht weiterer Renovierungsbedarf, Sanierungsbedarf, vorwiegend im Bezug auf die Leitungssysteme, sowie energetischer Modernisierungsbedarf. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzuordnen.

Die Gewerbeeinheit im Erd- und Untergeschoss bietet circa 169 Quadratmeter Gewerbefläche und wird momentan noch von einem Fotogeschäft mit eigenem Fotostudio gemietet. Sie bietet eine ausgiebige Verkaufsfläche, ein großflächiges Fotostudio, zwei Büros, sowie diverse im Untergeschoss gelegene Arbeits- beziehungsweise Lagerräume und WCs.

Im ersten Obergeschoss bietet die dort gelegene Gewerbeeinheit circa 102 Quadratmeter, welche momentan als Bürofläche an einen Finanzdienstleister vermietet ist. Zwei großzügig geschnittene Büros, ein Meetingraum, ein Empfangsraum sowie, etwas abgetrennt gelegen, die Küche und ein WC ermöglichen angenehmes Arbeiten.

Die 113 Quadratmeter große Wohnung mit 5 Zimmern im zweiten Obergeschoss ist ebenfalls vermietet. Sie besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer, einem als Esszimmer konzipierten Durchgangszimmer, einer Küche, zwei Schlafzimmern, einer großen Diele mit diversen Nutzungsmöglichkeiten sowie dem Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne, Waschtisch und WC. Des Weiteren lässt sich von dieser

Wohneinheit an zwei Stellen der Dachboden erreichen, welcher mindestens weitere Nutzfläche aber auch Ausbaupotential bereithält.

Die verschiedenen Einheiten sorgen durch ihre ausgiebigen Fensterflächen und den Lichthof für viel Helligkeit und ein angenehmes Raumgefühl. Die zentrale Lage bietet eine gute Erreichbarkeit sowie Nähe zu weiteren Geschäftseinheiten und Dienstleistern im direkten Umfeld. Alle Annehmlichkeiten befinden sich in fußläufiger Umgebung. Die Sichtbarkeit und Passantenfrequenz des Objektes hilft bei Werbung für Mieter oder Eigentümer und der Wahrnehmung durch Kunden.

Besonders hervorzuheben ist das Potenzial für eine individuelle Neugestaltung dank des sanierungsbedürftigen Zustands – sowohl die Gewerbeeinheiten als auch die Wohneinheit können nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden. Auch weitere diverse Nutzungsmöglichkeiten sind denkbar.

Sofern Ihrerseits Interesse an der Immobilie besteht, kommen Sie gerne auf uns zu. Wir stehen Ihnen sehr gerne für weitere Informationen, zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie zur Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung. Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

Objektnummer: 26259008 - 72488 Sigmaringen

Ausstattung und Details

- Baujahr unbekannt
- 2 Gewerbeeinheiten
- 1 Wohneinheit
- 15 Zimmer
- 2 Küchen
- 1 Badezimmer
- 3 WCs
- Zweifachverglasung
- Gaszentralheizung aus 2009
- Unterkellert

Objektnummer: 26259008 - 72488 Sigmaringen

Alles zum Standort

Sigmaringen überzeugt als ein wirtschaftlich stabile Stadt mit einer soliden Infrastruktur und einer ausgewogenen Lebensqualität. Die Stadt zeichnet sich durch eine verlässliche Nachfrage im Immobilienmarkt aus, getragen von regionalen Arbeitgebern, öffentlichen Einrichtungen und einer sicheren Umgebung, die den Standort besonders attraktiv macht. Trotz der peripheren Lage zu Metropolregionen bietet Sigmaringen eine gut ausgebaute Gesundheits- und Bildungsinfrastruktur sowie moderate Immobilienpreise, die langfristig ein solides Wertsteigerungspotenzial versprechen. Diese Rahmenbedingungen schaffen eine verlässliche Basis für nachhaltige Investitionen in Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Im Herzen Sigmaringens profitieren Investoren von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Der Bahnhof Sigmaringen ist in nur etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar und verbindet die Stadt mit regionalen und überregionalen Zielen. Zusätzlich sorgen mehrere nahegelegene Bushaltestellen, wie Sigmaringen Gasthof Donau in nur zwei Minuten Fußweg, für eine flexible Mobilität. Diese Infrastruktur unterstützt die Attraktivität der Lage für Mieter und Eigentümer gleichermaßen.

Das Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten rund um die Immobilie ist vielfältig und hochwertig. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi Süd, EDEKA und Lidl sind in etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine komfortable Versorgung. Die gastronomische Vielfalt reicht von charmanten Cafés wie dem Café Schön und TheaterCaFé, die nur eine Minute entfernt sind, bis hin zu renommierten Restaurants und Bars, die das urbane Leben bereichern. Gesundheitsdienstleistungen sind in unmittelbarer Nähe verfügbar: Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich zwischen ein und vier Minuten Fußweg entfernt, ergänzt durch das nahegelegene Kreiskrankenhaus in etwa 18 Minuten zu Fuß. Für Freizeit und Erholung bieten Parks, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen wie die Donaubühne und die Stadthalle ein abwechslungsreiches Programm, das in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Diese Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und vielfältigen Annehmlichkeiten macht Sigmaringen zu einem attraktiven und risikoarmen Investitionsstandort. Für Investoren eröffnet sich hier die Chance, in einen Markt mit moderatem Wertsteigerungspotenzial und nachhaltiger Werterhaltung zu investieren – eine ausgewogene Balance zwischen Sicherheit und Perspektive, die langfristig überzeugt.

Objektnummer: 26259008 - 72488 Sigmaringen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Geyer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com