Sigmaringen

Erdgeschosswohnung mit Terrasse in direkter Nähe zur Fachhochschule

Objektnummer: 26259009



KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26259009 - 72488 Sigmaringen

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

Objektnummer: 26259009 - 72488 Sigmaringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26259009
Wohnfläche	ca. 51 m²
Zimmer	2.5
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	145.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26259009 - 72488 Sigmaringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	144 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.07.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26259009 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259009 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259009 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259009 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259009 - 72488 Sigmaringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26259009 - 72488 Sigmaringen

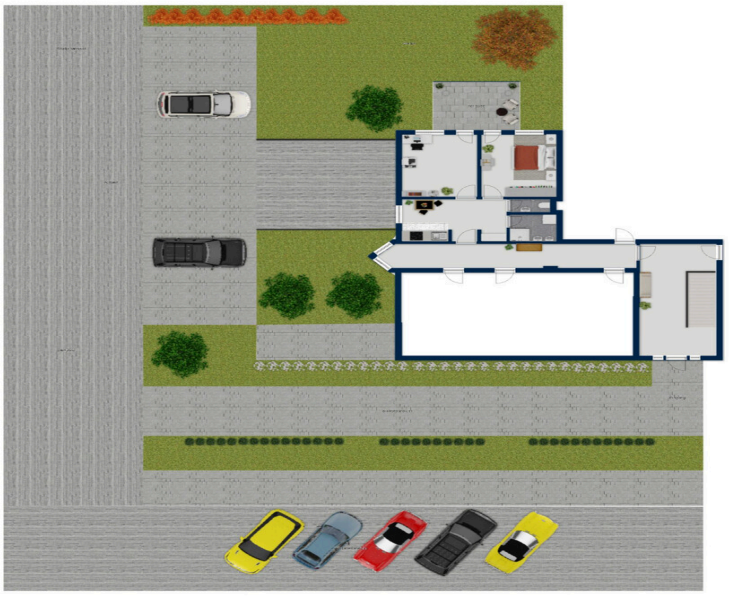
Die Immobilie





Objektnummer: 26259009 - 72488 Sigmaringen

Grundrisse



Rgendplan, 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: 26259009 - 72488 Sigmaringen

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns sehr, Ihnen diese gepflegte, circa 51 Quadratmeter große Erdgeschosswohnung mit Terrassenzugang innerhalb eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1994 zum Kauf anbieten zu dürfen. Die Wohneinheit bietet eine angenehme Wohnatmosphäre in direkter Nähe zum Campus der Fachhochschule Sigmaringen. Aufgrund dieser exponierten Lage ist die Wohnung besonders attraktiv als Anlageobjekt für Studentenvermietung oder ähnliches. Momentan ist die Wohneinheit für 490 Euro kalt vermietet. Die Bruttorendite bei dieser Miete beträgt circa 4,1 Prozent.

Die Wohnung umfasst insgesamt zweieinhalb Zimmer, die einen effizienten und funktionalen Grundriss ermöglichen. Neben dem Wohnzimmer und einem Schlafzimmer steht ein zusätzlicher, flexibel nutzbarer Bereich zur Verfügung, der sich beispielsweise als Arbeits- oder Esszimmer anbietet.

Der zentrale Wohnbereich zeichnet sich durch eine offene Struktur aus: Diele, Küche und Essbereich sind offen miteinander verbunden, was für ein offenes Raumgefühl sorgt. Der Essbereich wird von einem großen Fenster mit Tageslicht durchflutet und grenzt unmittelbar an die moderne Einbauküche an. Die Küchenzeile ist mit Ober- und Unterschränken, einem Herd mit Backofen, Kühlschrank sowie einer Spüle ausgestattet. Bodenbeläge in Diele, Wohn- und Schlafzimmer bestehen aus einem Linoleumbelag, während sich in Küche, Bad und separatem WC weiße Fliesen wiederfinden.

Das Wohnzimmer bietet durch ein bodentiefes Fenster viel Helligkeit sowie einen direkten Zugang zur eigenen, kleinen Terrasse. Von hier genießt man sonnige Stunden sowie sommerliches Wetter und profitiert von der ruhigen Lage. Die Terrasse ist überwiegend mit Betonplatten ausgelegt und seitlich mit Büschen eingefasst, was einen privaten Rückzugsort im Freien schafft.

Im Schlafzimmer finden ein großes Bett sowie ein Kleiderschrank ausreichend Platz. Auch dieses Zimmer ist dank eines Fensters sowie eines bodentiefen Fensters, welches ebenfalls Zugang zur Terrasse ermöglicht, wunderbar hell. Die gesamte Wohnung ist auf eine praktische und effiziente Raumnutzung hin konzipiert, sodass sie sowohl für Einzelpersonen als auch für Paare oder als WG geeignet ist.

Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne, zwei Waschbecken und Anschluss für die Waschmaschine funktional ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates WC mit Handwaschbecken zur Verfügung. Auch hier setzt sich das helle, freundliche Fliesenbild fort.

Ein weiterer Pluspunkt der Wohnung ist die großzügige Eingangs- und Flursituation des Hauses. Die Wohnanlage wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Die Gebäudehülle sowie die Fenster machen insgesamt einen zeitgemäßen Eindruck.

Die Nähe zum Campus und die funktionale Ausstattung machen diese Erdgeschosswohnung zur idealen Wahl für Studierende oder Vermieter, die gezielt an Studenten vermieten möchten. Die Eigentümer der Wohnung besitzen fünf weitere Wohneinheiten in diesem Gebäude sowie eine Wohneinheit in einem Nachbargebäude, die bei Interesse möglicherweise miterworben werden können.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer Besichtigung vor Ort. 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: 26259009 - 72488 Sigmaringen

Ausstattung und Details

- Baujahr 1994
- 2,5 Zimmer
- Küchenzeile
- Terrasse
- KFZ Stellplatz
- Direkt neben Campus FH Sigmaringen
- Momentane Kaltmiete 490 €
- Bruttorendite circa 4,1%

Objektnummer: 26259009 - 72488 Sigmaringen

Alles zum Standort

Sigmaringen präsentiert sich als eine verlässliche und stabile mittelgroße Kreisstadt mit rund 16.900 Einwohnern, die durch ihre solide Infrastruktur und moderaten Immobilienpreise überzeugt. Die Stadt zeichnet sich durch ein ausgewogenes wirtschaftliches Umfeld aus, geprägt von öffentlicher Verwaltung, Gesundheitswesen sowie kleineren Industrie- und Dienstleistungsbetrieben, was eine nachhaltige und berechenbare Nachfrage am Immobilienmarkt sicherstellt. Für Investoren bietet Sigmaringen ein risikoarmes Umfeld ohne spekulative Überhitzung, mit moderatem Wertsteigerungspotenzial insbesondere durch gezielte Modernisierungen und energetische Sanierungen.

Die hervorragende Anbindung an den regionalen Nahverkehr unterstreicht die Attraktivität des Standorts: In nur etwa zwei bis drei Minuten erreichen Sie mehrere Bushaltestellen wie „Riedbaum III“ und „Marie-Curie-Straße“, während die S-Bahn-Station „Sigmaringen Hanfertal“ in rund 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese exzellente Verkehrsanbindung garantiert eine unkomplizierte Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen und stärkt die langfristige Vermietbarkeit der Immobilien.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist vielfältig und umfasst renommierte Schulen und Hochschulen, darunter die Hochschule Albstadt-Sigmaringen, die in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar ist. Dies spricht insbesondere qualifizierte Berufsgruppen an und sichert eine stabile Mietnachfrage. Im Gesundheitssektor ist die Nähe zum Kreiskrankenhaus Sigmaringen sowie mehreren Facharztpraxen und Apotheken innerhalb von 11 bis 20 Gehminuten ein weiterer Pluspunkt, der die Standortqualität zusätzlich erhöht. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Sport- und Spielplätze sowie der Prinzengarten als grüner Rückzugsort zur Verfügung, was die Lebensqualität für Bewohner nachhaltig steigert.

Auch die gastronomische Vielfalt mit eleganten Restaurants und Cafés in fußläufiger Entfernung rundet das Angebot ab und sorgt für eine lebendige und attraktive Wohnumgebung. Einkaufsmöglichkeiten wie der E center Sigmund und Lidl sind bequem in 13 bis 18 Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag.

Für den Investor bedeutet diese Lage ein ausgewogenes Verhältnis von Stabilität, guter Infrastruktur und nachhaltiger Nachfrage, das eine sichere Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial ermöglicht. Sigmaringen überzeugt durch seine solide Marktstruktur und die verlässliche lokale Wirtschaft, was diese Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit in einem beständigen und zukunftsfähigen Umfeld macht.

Objektnummer: 26259009 - 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