

Sigmaringen

# Prestigious 2.5 room maisonette apartment near the city center

Property ID: 25259004



PURCHASE PRICE: 210.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5

Property ID: 25259004 - 72488 Sigmaringen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## At a glance

Property ID	25259004
Living Space	ca. 75 m²
Floor	2
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1900
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	210.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1998
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 114 m²
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	133.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	03.10.2027	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900



Property ID: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## The property





Property ID: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## The property



Property ID: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## The property





Property ID: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## The property





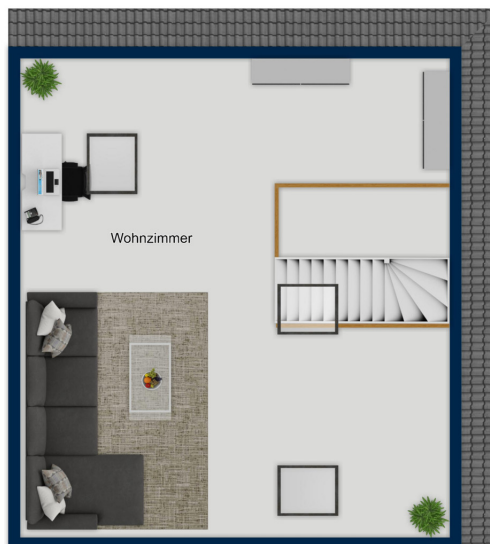
Property ID: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## The property



Property ID: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## A first impression

Welcome to your real estate investment! We are delighted to offer you this prestigious maisonette apartment for sale in a building constructed around 1900 and last renovated in 1998. The apartment comprises two and a half rooms, approximately 75 square meters, and two floors. A cellar storage room, a parking space, and a shared laundry room are also included. The property is located on one of Sigmaringen's most prestigious streets, lined with many stately and historic buildings. The apartment is in need of renovation. It has been occupied by the current tenant for a long time and is therefore particularly suitable as an investment property. The current monthly rent is €680, and the total monthly rent is €825. The monthly service charge is approximately €208, and there are already approximately €6,712 in reserve funds. The gross yield is approximately 3.9 percent. Upon entering the building, a directly adjacent stairwell leads to the second floor, where the advertised apartment is located. From the main hallway, a small private hallway leads to the bathroom and the kitchen with a dining area (counted here as a half-room). From this room, a door leads to the bedroom, and a staircase leads to the gallery on the top floor, currently used as a living room. This layout gives the apartment a unique spatial dynamic. The staircase between the two levels creates an open and light-filled connection, positively influencing the feeling of spaciousness. The functional bathroom includes a shower cubicle, a sink, and a toilet. The kitchenette features a cooktop and oven, a stainless steel sink, and a refrigerator, but was installed in 1998. The property's location boasts excellent public transport connections and proximity to the city center, providing easy access to shopping, cultural institutions, and restaurants, thus guaranteeing stable demand for housing from both tenants and prospective owners. Feel free to contact us and see for yourself the advantages this apartment offers.



Property ID: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Details of amenities

- Baujahr ca. 1900
- Letzte Sanierung 1998
- Wohnungsgröße ca. 75 m²
- Maisonettewohnung
- Erstreckt sich über 2.OG und DG
- Kellerraum
- KFZ Stellplatz
- Gemeinsame Waschküche
- Prestigeträchtige zentrumsnahe Lage
- Denkmalschutz
- Einbauküche
- Gaszentralheizung
- Monatskaltmiete 680 €
- Monatswarmmiete 825 €
- Höhe Hausgeld ca. 208 €
- Höhe Rücklagen ca. 6.712 €
- Bruttorendite ca. 3,9 %

**Property ID: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

## All about the location

Sigmaringen ist eine baden-württembergische Kreisstadt und mit knapp unter 19.000 Einwohnern gleichzeitig die größte Stadt im zwischen Stuttgart und dem Bodensee, im südöstlichen Teil Baden-Württembergs, gelegenen Landkreis Sigmaringen. Die ehemalige Residenzstadt der Fürsten von Hohenzollern-Sigmaringen liegt direkt an der Donau, am Rand der Schwäbischen Alb, sowie im Naturpark Obere Donau, was in Verbindung mit den Donauradwegen zu regem Tourismus führt. Gerne besucht und viel bestaunt thront das Hohenzollernschloss in der Stadtmittle auf einem Felsen hoch über der Donau.

Neben dem Tourismus und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der fruchtbaren Böden entlang der Donau ist wirtschaftlich vor allem das produzierende Gewerbe stark im Landkreis vertreten.

Die Umgebung bietet Naturfreunden eine Reihe von attraktiven Ausflugszielen für ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren, Wanderungen und andere Freizeitunternehmungen. Unter anderem stehen bei den Einheimischen das Obere Donautal und das Pfrunger-Burgweiler Ried bezüglich Outdoor-Aktivitäten hoch im Kurs. Über das Jahr verteilt finden eine Reihe von Konzerten, Theateraufführungen, Kunstausstellungen und lokale Festivals in Sigmaringen statt.

Eine Reihe von Bildungseinrichtungen von der Grund- bis zur Hochschule, verschiedene Gesundheitsdienstleistungen, diverse Einkaufsmöglichkeiten und eine Vielzahl an musischen sowie sportlichen Vereinen komplettieren die Attraktivität der Stadt als beliebten Wohnort für Menschen jeden Alters.

Bei Sigmaringen kreuzen sich die von Hechingen ins Allgäu verlaufende Bundesstraße 32 und die von Reutlingen zum Bodensee führende Bundesstraße 313 aber auch die Autobahn 81 und die Autobahn 8 sind von hier aus in jeweils circa einer Stunde erreichbar. Auch weitere Städte wie Stuttgart, Ulm, Konstanz, Friedrichshafen und Bregenz sind mit dem Auto in ein bis eineinhalb Stunden erreichbar.

Desweiteren befindet sich ein Bahnhof in der Stadt, der Verbindungen in weitere deutsche Städte, zum Beispiel Ulm bietet und per Bus sind die Städte und Dörfer der Umgebung gut erreichbar. Außerdem verkehrt der Regio-Bus stündlich bis in die Nacht hinein zwischen Sigmaringen und Überlingen am Bodensee.

Die Wander- und Skigebiete im Allgäu, Vorarlberg und Montafon sind vom Landkreis Sigmaringen ebenso gut erreichbar.

In Mengen, circa 15 km von Sigmaringen entfernt, befindet sich ein kleiner Flugplatz, von dem aus man mit Chartermaschinen in kurzer Zeit nähergelegene Ziele oder die größeren Flughäfen erreichen kann. Mit Stuttgart, Zürich, Friedrichshafen und Memmingen sind ebenso überregionale Flughäfen in greifbarer Nähe.



Property ID: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 133.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Geyer

---

Fürst-Wilhelm-Straße 20, 72488 Sigmaringen

Tel.: +49 7571 - 92 97 538

E-Mail: [sigmaringen@von-poll.com](mailto:sigmaringen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)