

Sigmaringen

Restaurant space with apartment in a prime central location on the town hall square with high pedestrian traffic

Property ID: 25259007



RENT PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m² • LAND AREA: 162 m²

Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

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

Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

At a glance

Property ID	25259007
Living Space	ca. 95 m ²
Roof Type	Gabled roof
Year of construction	1928

Rent price	On request
Total Space	ca. 500 m ²
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	In need of renovation
Commercial space	ca. 405 m ²

Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	28.09.2035	Final Energy Demand	356.40 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1928

Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

The property



Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

The property



Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

The property



Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

The property



Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

The property



Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

The property



Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

The property



Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

The property



Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

The property



Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

The property



Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

The property



Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

A first impression

We are pleased to offer you this commercially used residential and commercial building with over 500 square meters of rentable space and room for approximately 51 tables and 171 seats, including an outdoor area, in a beautiful, central location in Sigmaringen, directly on the town hall square. The offer is primarily aimed at confectioners and cafés, but other food service establishments are also welcome to lease the property. The building is particularly appealing due to its location directly below the castle and the resulting high foot traffic, both from locals and day-trippers on their way to visit the castle. In addition, the town hall square provides the perfect setting, especially in summer, for the outdoor seating, where customers can enjoy the culinary specialties in a relaxed atmosphere. The total area extends over six floors, from the basement, through the ground floor, the first floor, and the second floor, up to the top floor and the attic. The basement includes a vaulted room of approximately 37 square meters and an additional cellar room of approximately 17 square meters. The ground floor comprises an entrance and bar area of approximately 26 square meters and a dining room of approximately 31 square meters, which offers space for 14 tables and 30 seats. Adjacent to the entrance and bar area are a sideboard of approximately 13 square meters, the main kitchen of approximately 33 square meters, and a separate kitchen room of approximately 8 square meters on this floor. An inner courtyard, accessible from the kitchen, provides additional storage space. The outdoor area in front of the building, located in the middle of the town hall square, offers space for an additional 21 tables and 84 seats in good weather. The first floor contains another dining room of approximately 61 square meters with space for 16 tables and 57 seats, another small kitchen of approximately 20 square meters, separate restrooms for men and women totaling approximately 14 square meters, and an office of approximately ten square meters. On the second floor is a five-room apartment of approximately 96 square meters, which, due to the lack of a separate entrance, can only be occupied by the future tenants or their employees. The attic contains a former four-room apartment of approximately 79 square meters, which, due to its current condition, should only be used for storage, as should the approximately 45-square-meter attic space. The building is heated by a gas central heating system located in a separate room in the courtyard. The rent of €3,300 is divided into €2,352.94 for the commercial portion plus €447.06 VAT, which the commercial tenant can reclaim via their VAT return, and €500 for the residential portion. This means the tenant's actual monthly cost is only €2,852.94. The tenant will be responsible for settling the costs for heating, electricity, water/sewage, and waste disposal directly with the utility companies. Should the prospective tenant encounter any financing difficulties, the landlords would be willing to provide a loan, the exact terms of which can be agreed upon. If you are interested in the



VON POLL
REAL ESTATE

property, please feel free to contact us. We would be happy to provide you with further information, documents, a property brochure, and to arrange a viewing.

Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Details of amenities

- Ursprüngliches Baujahr ca. 1572
- Baujahr ca. 1928 (Letzte Kernsanierung)
- Fachwerkhaus
- 1A Lage
- Hohe Passantenfrequenz
- Gesamtfläche ca. 500 m²
- Gastrofläche: ca. 220 m²
- Gastraumfläche ca. 145 m²
- Küchenfläche ca. 75 m²
- Lagerfläche ca. 180 m²
- Wohnfläche ca. 95 m²
- Anzahl Sitzplätze Gesamt ca. 170
- Anzahl Sitzplätze Innen ca. 85
- Anzahl Sitzplätze Außen ca. 85
- Pacht 3.300 €
- In Pacht nicht enthalten: Heizung, Strom, Wasser/Abwasser, Abfall
- Neue Böden in Gastbereich
- Gasheizung
- Energieklasse H

Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

All about the location

Sigmaringen präsentiert sich als eine mittelgroße Stadt mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer soliden, vielseitigen Infrastruktur, die insbesondere für Gastronomie von großem Interesse sein kann. Die ausgewogene demografische Struktur mit einer starken erwerbsfähigen Bevölkerung und einem relevanten Seniorenanteil schafft eine verlässliche Nachfragebasis. Die Stadt überzeugt durch ihre Sicherheit mit unterdurchschnittlichen Kriminalitätsraten sowie durch eine breit gefächerte wirtschaftliche Basis, die von Industrie, Gesundheitswesen, Bildung und öffentlicher Verwaltung getragen wird.

Im Herzen der Stadt eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, die das urbane Leben bereichern und zugleich eine stabile Nachfrageentwicklung für Gastronomen unterstützen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die fußläufig in nur sechs Minuten erreichbare Bahnstation Sigmaringen sowie mehrere nahegelegene Bushaltestellen am Leopoldplatz gewährleistet. Diese exzellente Verkehrsanbindung ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit für Kunden und den künftigen Pächter gleichermaßen.

Das Angebot an hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten ist vielfältig und bequem zu Fuß erreichbar. Diese Infrastruktur garantiert eine hohe Lebensqualität und Attraktivität für potenzielle Kunden und die Pächter.

Im Gesundheitsbereich profitiert die Lage von einer dichten Versorgung mit Fachärzten, Apotheken und Pflegeeinrichtungen, die größtenteils in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und so weitere Kundenfrequenz bedeuten.

Das kulturelle und Freizeitangebot rundet das Bild einer lebendigen und dennoch beständigen Stadt ab. Die nahegelegene Donaubühne, verschiedene Parks und Sportanlagen, die Stadthalle und besonders das direkt nebenan liegende Hohenzollernschloss bieten attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und fördern die Lebensqualität und den Tourismus. Diese Einrichtungen sind innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar und tragen zur Attraktivität der Lage bei.

Für die gastronomischen Pächter bietet Sigmaringen somit eine Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und nachhaltigem Entwicklungspotenzial. Die ausgewogene Mischung aus wirtschaftlicher Stärke, sicherer Umgebung und umfassender Versorgung schafft ideale Voraussetzungen für eine wertbeständige Entwicklung einer Gastronomie mit langfristiger Perspektive. Diese Lage steht für eine

sichere Investition in die eigene gastronomische Zukunft.

Property ID: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 356.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25259007 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com