

Sigmaringen

# Prestigioso apartamento dúplex de 2,5 habitaciones cerca del centro de la ciudad.

Número de propiedad: 25259004



PRECIO DE COMPRA: 210.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 25259004 - 72488 Sigmaringen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## De un vistazo

Número de propiedad	25259004
Superficie habitable	ca. 75 m²
Piso	2
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	210.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1998
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 114 m²
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	03.10.2027
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	133.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1900



Número de propiedad: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad





Número de propiedad: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad





Número de propiedad: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad





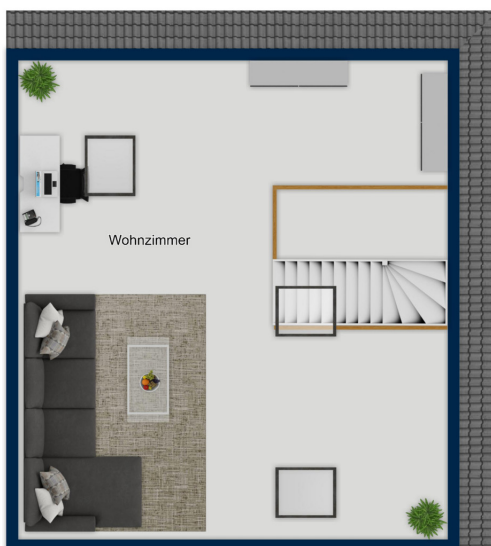
Número de propiedad: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Una primera impresión

¡Bienvenido a su inversión inmobiliaria! Nos complace ofrecerle este prestigioso dúplex en venta en un edificio construido alrededor de 1900 y renovado por última vez en 1998. El apartamento consta de dos habitaciones y media, aproximadamente 75 metros cuadrados, y dos plantas. También incluye un trastero, una plaza de aparcamiento y una lavandería compartida. La propiedad se encuentra en una de las calles más prestigiosas de Sigmaringen, rodeada de numerosos edificios señoriales e históricos. El apartamento necesita reformas. Ha estado ocupado por el inquilino actual durante mucho tiempo, por lo que es ideal como inversión. La renta mensual actual es de 680 € y la renta mensual total es de 825 €. La cuota mensual de mantenimiento es de aproximadamente 208 € y ya hay aproximadamente 6.712 € en fondos de reserva. La rentabilidad bruta es de aproximadamente el 3,9 %. Al entrar al edificio, una escalera adyacente conduce a la segunda planta, donde se encuentra el apartamento anunciado. Desde el pasillo principal, un pequeño pasillo privado conduce al baño y a la cocina con comedor (considerada aquí como media estancia). Desde esta estancia, una puerta da acceso al dormitorio, y una escalera lleva a la galería de la planta superior, actualmente utilizada como sala de estar. Esta distribución confiere al apartamento una dinámica espacial única. La escalera entre ambos niveles crea una conexión abierta y luminosa, que contribuye positivamente a la sensación de amplitud. El baño, funcional, incluye cabina de ducha, lavabo e inodoro. La cocina americana, instalada en 1998, cuenta con placa de cocción, horno, fregadero de acero inoxidable y frigorífico. La ubicación de la propiedad goza de excelentes conexiones de transporte público y está cerca del centro de la ciudad, lo que proporciona fácil acceso a tiendas, instituciones culturales y restaurantes, lo que garantiza una demanda estable de vivienda tanto para inquilinos como para futuros propietarios. No dude en contactarnos y comprobar las ventajas que ofrece este apartamento.



Número de propiedad: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Detalles de los servicios

- 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 %

Número de propiedad: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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