

Sigmaringen

Local de restaurante con apartamento en privilegiada ubicación céntrica en la plaza del ayuntamiento con alto tránsito peatonal.

Número de propiedad: 25259007



PRECIO DEL ALQUILER: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 162 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

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

Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## De un vistazo

Número de propiedad	25259007
Superficie habitable	ca. 95 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Año de construcción	1928

Precio del alquiler	A petición
Espacio total	ca. 500 m <sup>2</sup>
Modernización / Rehabilitación	2025
Superficie comercial	ca. 405 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	28.09.2035	Demanda de energía final	356.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1928

Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propiedad



Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## Una primera impresión

Nos complace ofrecerle este edificio residencial y comercial de uso comercial con más de 500 metros cuadrados de espacio alquilable y espacio para aproximadamente 51 mesas y 171 asientos, incluyendo una zona al aire libre, en una hermosa y céntrica ubicación en Sigmaringen, directamente en la plaza del ayuntamiento. La oferta está dirigida principalmente a pastelerías y cafeterías, pero otros establecimientos de restauración también pueden alquilar la propiedad. El edificio es especialmente atractivo debido a su ubicación justo debajo del castillo y la consiguiente afluencia de público, tanto de residentes locales como de excursionistas que visitan el castillo. Además, la plaza del ayuntamiento ofrece el entorno perfecto, especialmente en verano, para disfrutar de las terrazas al aire libre, donde los clientes pueden disfrutar de las especialidades culinarias en un ambiente relajado. La superficie total se extiende por seis plantas, desde el sótano, pasando por la planta baja, la primera y la segunda, hasta la planta superior y el ático. El sótano incluye una sala abovedada de aproximadamente 37 metros cuadrados y una bodega adicional de aproximadamente 17 metros cuadrados. La planta baja consta de una zona de entrada y bar de aproximadamente 26 metros cuadrados y un comedor de aproximadamente 31 metros cuadrados, con espacio para 14 mesas y 30 asientos. Junto a la entrada y al bar se encuentran un aparador de aproximadamente 13 metros cuadrados, la cocina principal de aproximadamente 33 metros cuadrados y una cocina independiente de aproximadamente 8 metros cuadrados en esta planta. Un patio interior, accesible desde la cocina, proporciona espacio adicional de almacenamiento. La zona exterior frente al edificio, ubicada en el centro de la plaza del ayuntamiento, ofrece espacio para 21 mesas y 84 asientos adicionales cuando hace buen tiempo. La primera planta alberga otro comedor de aproximadamente 61 metros cuadrados con espacio para 16 mesas y 57 asientos, otra pequeña cocina de aproximadamente 20 metros cuadrados, baños separados para hombres y mujeres de aproximadamente 14 metros cuadrados y una oficina de aproximadamente diez metros cuadrados. En la segunda planta se encuentra un apartamento de cinco habitaciones de aproximadamente 96 metros cuadrados que, al no tener entrada independiente, solo podrá ser ocupado por los futuros inquilinos o sus empleados. El ático alberga un antiguo apartamento de cuatro habitaciones de aproximadamente 79 metros cuadrados que, debido a su estado actual, solo se destinará a trastero, al igual que el ático de aproximadamente 45 metros cuadrados. El edificio se calienta mediante un sistema de calefacción central de gas ubicado en una habitación independiente en el patio. El alquiler de 3.300 € se divide en 2.352,94 € para la parte comercial, más 447,06 € de IVA, que el inquilino comercial puede reclamar en su declaración de IVA, y 500 € para la parte residencial. Esto significa que el coste mensual real para el inquilino es de tan solo



2.852,94 €. El inquilino será responsable de abonar los gastos de calefacción, electricidad, agua/alcantarillado y gestión de residuos directamente a las compañías de servicios públicos. Si el futuro inquilino tiene dificultades financieras, los propietarios estarán dispuestos a ofrecerle un préstamo, cuyas condiciones exactas se pueden acordar. Si le interesa la propiedad, no dude en contactarnos. Estaremos encantados de proporcionarle más información, documentos, un folleto de la propiedad y de concertar una visita.

Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## Detalles de los servicios

- Ursprüngliches Baujahr ca. 1572
- Baujahr ca. 1928 (Letzte Kernsanierung)
- Fachwerkhaus
- 1A Lage
- Hohe Passantenfrequenz
- Gesamtfläche ca. 500 m<sup>2</sup>
- Gastrofläche: ca. 220 m<sup>2</sup>
- Gastrumfläche ca. 145 m<sup>2</sup>
- Küchenfläche ca. 75 m<sup>2</sup>
- Lagerfläche ca. 180 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 95 m<sup>2</sup>
- 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

Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## Todo sobre la ubicación

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 Seniorenteil 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



VON POLL  
REAL ESTATE

sichere Investition in die eigene gastronomische Zukunft.

Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 356.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)