

Sigmaringen

# Prestigieux appartement en duplex de 2,5 pièces près du centre-ville

CODE DU BIEN: 25259004



PRIX D'ACHAT: 210.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5

**CODE DU BIEN: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25259004
Surface habitable	ca. 75 m²
Etage	2
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1900
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	210.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1998
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 114 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	133.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.10.2027	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900



CODE DU BIEN: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## La propriété





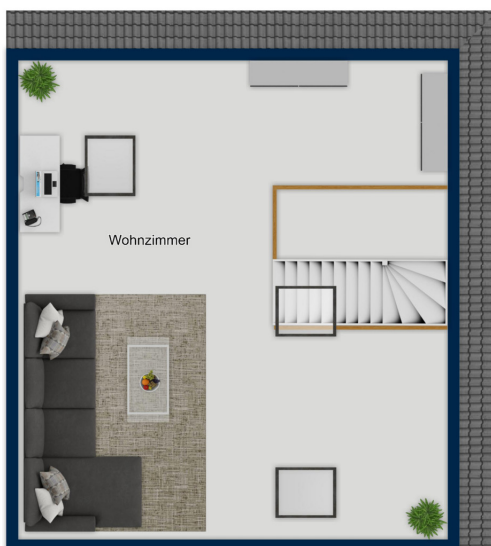
CODE DU BIEN: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

## Une première impression

Bienvenue dans votre investissement immobilier ! Nous sommes ravis de vous présenter ce prestigieux appartement en duplex, situé dans un immeuble construit vers 1900 et rénové en 1998. L'appartement comprend deux pièces et demie, d'une superficie d'environ 75 m<sup>2</sup>, répartie sur deux étages. Il inclut également une cave, une place de parking et une buanderie commune. L'immeuble se trouve dans l'une des rues les plus prestigieuses de Sigmaringen, bordée de nombreux bâtiments historiques et de caractère. L'appartement nécessite des travaux de rénovation. Occupé par un locataire depuis longtemps, il représente un excellent investissement. Le loyer mensuel actuel est de 680 €, pour un total de 825 €. Les charges mensuelles s'élèvent à environ 208 €, et les réserves sont constituées à hauteur d'environ 6 712 €. Le rendement brut est d'environ 3,9 %. En entrant dans l'immeuble, un escalier direct mène au deuxième étage, où se situe l'appartement en question. Depuis le hall d'entrée principal, un petit couloir privé dessert la salle de bains et la cuisine avec coin repas (comptée ici comme une demi-pièce). De cette pièce, une porte donne accès à la chambre, et un escalier mène à la mezzanine, actuellement aménagée en salon. Cette configuration confère à l'appartement une dynamique spatiale unique. L'escalier reliant les deux niveaux crée une circulation fluide et lumineuse, contribuant à une sensation d'espace. La salle de bains fonctionnelle comprend une cabine de douche, un lavabo et des toilettes. La kitchenette est équipée d'une plaque de cuisson, d'un four, d'un évier en inox et d'un réfrigérateur, mais date de 1998. L'emplacement de l'appartement bénéficie d'excellentes liaisons de transports en commun et de la proximité du centre-ville, offrant un accès facile aux commerces, aux institutions culturelles et aux restaurants, ce qui garantit une demande stable de la part des locataires et des acquéreurs potentiels. N'hésitez pas à nous contacter pour découvrir par vous-même les atouts de cet appartement.



**CODE DU BIEN: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

## Détails des commodités

- 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 %

**CODE DU BIEN: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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