

**Sigmaringen**

Espace restaurant avec appartement, idéalement situé en plein centre-ville, sur la place de l'hôtel de ville, zone à fort trafic piétonnier.

**CODE DU BIEN: 25259007**



**PRIX DE LOYER: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 162 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen**

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

CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25259007	Prix de loyer	Sur demande
Surface habitable	ca. 95 m²	Surface total	ca. 500 m²
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	2025
Année de construction	1928	Espace commercial	ca. 405 m²

CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	28.09.2035	Consommation d'énergie	356.40 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1928



CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen**

## Une première impression

Nous avons le plaisir de vous proposer cet immeuble mixte (résidentiel et commercial) de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface locative, pouvant accueillir environ 51 tables et 171 places assises, terrasse comprise. Idéalement situé en plein cœur de Sigmaringen, sur la place de l'Hôtel de Ville, il est principalement destiné aux confiseries et cafés, mais les autres établissements de restauration sont également les bienvenus. Son emplacement privilégié, juste en contrebas du château, lui confère un fort potentiel de fréquentation, grâce à l'important flux de piétons généré par les habitants et les visiteurs. La place de l'Hôtel de Ville offre un cadre idéal, notamment en été, pour installer une terrasse où les clients peuvent déguster des spécialités culinaires dans une ambiance décontractée. L'immeuble s'étend sur six niveaux : sous-sol, rez-de-chaussée, premier et deuxième étages, jusqu'au dernier étage et aux combles. Le sous-sol comprend une salle voûtée d'environ 37 m<sup>2</sup> et une cave d'environ 17 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée et un bar d'environ 26 m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle à manger d'environ 31 m<sup>2</sup> pouvant accueillir 14 tables et 30 couverts. Attenants au hall d'entrée et au bar se trouvent un buffet d'environ 13 m<sup>2</sup>, la cuisine principale d'environ 33 m<sup>2</sup> et une arrière-cuisine d'environ 8 m<sup>2</sup>. Une cour intérieure, accessible depuis la cuisine, offre un espace de rangement supplémentaire. La terrasse située devant le bâtiment, au centre de la place de l'hôtel de ville, peut accueillir 21 tables et 84 couverts supplémentaires par beau temps. Le premier étage abrite une autre salle à manger d'environ 61 m<sup>2</sup> pouvant accueillir 16 tables et 57 couverts, une autre petite cuisine d'environ 20 m<sup>2</sup>, des sanitaires séparés pour hommes et femmes d'une superficie totale d'environ 14 m<sup>2</sup> et un bureau d'environ 10 m<sup>2</sup>. Au deuxième étage se trouve un appartement de cinq pièces d'environ 96 mètres carrés qui, faute d'entrée indépendante, ne pourra être occupé que par les futurs locataires ou leurs employés. Les combles abritent un ancien appartement de quatre pièces d'environ 79 mètres carrés qui, compte tenu de son état actuel, ne devrait servir que d'espace de stockage, tout comme l'espace sous les combles d'environ 45 mètres carrés. Le bâtiment est chauffé par un système de chauffage central au gaz situé dans une pièce séparée donnant sur la cour. Le loyer de 3 300 € se décompose en 2 352,94 € pour la partie commerciale, auxquels s'ajoutent 447,06 € de TVA, récupérable par le locataire commercial via sa déclaration de TVA, et 500 € pour la partie résidentielle. Le coût mensuel réel pour le locataire s'élève donc à seulement 2 852,94 €. Le locataire sera responsable du règlement direct des frais de chauffage, d'électricité, d'eau/assainissement et d'enlèvement des ordures ménagères auprès des fournisseurs. Si le locataire potentiel rencontre des difficultés de financement, les propriétaires sont disposés à lui accorder un prêt dont les modalités exactes peuvent être convenues. Si ce bien vous intéresse, n'hésitez pas à nous contacter. Nous serons ravis de vous fournir

des informations complémentaires, les documents nécessaires, une brochure du bien et d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen**

## Détails des commodités

- 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>
- Gastraumfläche 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

**CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25259007 - 72488 Sigmaringen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25259007 - 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)