

Sigmaringen

# Gastronomiefläche mit Wohnung in zentraler Toplage am Rathausplatz mit hoher Passantenfrequenz

???????? ??: 25259007



???? ??: 0 EUR • ??: ca. 95 m<sup>2</sup> • ??: 162 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25259007 - 72488 Sigmaringen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25259007 - 72488 Sigmaringen

?? ??? ??????

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| ??????? ????????  | 25259007            |
| ??????????        | ca. 95 m²           |
| ????? ??????      | ????????????? ????? |
| ???? ???????????? | 1928                |

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| ???? ??????????     | ?????????<br>?????????????? |
| ????????? ??????    | ca. 500 m²                  |
| ???? ?????????????? | 2025                        |
| ???????????? ?????? | ca. 405 m²                  |

???????? ??????????: 25259007 - 72488 Sigmaringen

????????????? ???????????

|                    |            |                     |                |
|--------------------|------------|---------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ??????     | ??????????????????  | BEDARF         |
| ??????????????     | 28.09.2035 | ??????????????      |                |
| ?????????????????? |            | ???????? ????????   | 356.40 kWh/m²a |
| ???????? ???       |            | ??????????????      |                |
| ???? ????????????? | ??????     | ?????????????       | H              |
|                    |            | ???????????????     |                |
|                    |            | ?????????????       |                |
|                    |            | ???? ?????????????? | 1928           |
|                    |            | ?????????? ?? ??    |                |
|                    |            | ??????????????      |                |
|                    |            | ??????????????????  |                |



??????? ???????? : 25259007 - 72488 Sigmaringen

?? ????????





??????? ???????? : 25259007 - 72488 Sigmaringen

?? ????????



??????? ?????????: 25259007 - 72488 Sigmaringen

?? ????????





??????? ???????? : 25259007 - 72488 Sigmaringen

?? ????????



??????? ???????? : 25259007 - 72488 Sigmaringen

?? ????????





???????? ?????????: 25259007 - 72488 Sigmaringen

?? ?????????



??????? ?????????: 25259007 - 72488 Sigmaringen

?? ????????





??????? ???????? : 25259007 - 72488 Sigmaringen

?? ????????





??????? ?????????: 25259007 - 72488 Sigmaringen

?? ????????



??????? ?????????: 25259007 - 72488 Sigmaringen

?? ????????





??????? ???????? : 25259007 - 72488 Sigmaringen

?? ????????



??????? ?????????: 25259007 - 72488 Sigmaringen

## ??? ?????? ???????????

Es ist uns eine Freude Ihnen dieses gewerblich genutzte Wohn- und Geschäftshaus mit mehr als 500 Quadratmetern vermietbarer Fläche und Platz für circa 51 Tische und 171 Sitzplätze inklusive Außenbereich in einer wunderschönen, zentralen Lage Sigmaringens direkt am Rathausplatz zur Pacht anbieten zu dürfen. Das Angebot richtet sich vor allem an Konditoren und Cafés, jedoch kommen auch andere gastronomische Betriebe für eine Pacht in Frage.

Das Objekt besticht vor allem durch die Lage direkt unterhalb des Schlosses und die aufgrund dessen vorhandene hohe Fußgängerfrequenz, sowohl durch Einheimische aber auch durch Tagestouristen auf dem Weg zu einer Schlossbesichtigung. Zusätzlich bietet der Rathausplatz besonders im Sommer die perfekte Umgebung für die aufgestellten Außensitzplätze, in welcher sich die Kunden in einer gemütlichen Stimmung dem Genuss der angebotenen kulinarischen Besonderheiten erfreuen können.

Die Gesamtfläche erstreckt sich über sechs Geschosse vom Keller, über das Erdgeschoss, das erste Obergeschoss und das zweite Obergeschoss bis hin zum Dachgeschoss und dem Dachboden.

Der Keller bietet hierbei ein circa 37 Quadratmeter großes Gewölbe und einen circa 17 Quadratmeter großen weiteren Kellerraum.

Das Erdgeschoss beherbergt einen Eingangs- und Thekenbereich mit circa 26 Quadratmetern und einen Gastraum mit circa 31 Quadratmetern, welcher Platz für 14 Tische und 30 Sitzplätze bietet. Des Weiteren befinden sich, anschließend an den Eingangs- und Thekenbereich eine circa 13 Quadratmeter große Anrichte, die circa 33 Quadratmeter große Hauptküche sowie ein circa 8 Quadratmeter großer separater Küchenraum auf diesem Stockwerk. Von der Küche aus ist ein Innenhof zu betreten, welcher einen weiteren Lagerraum bereithält. Der vor dem Objekt, mitten auf dem Rathausplatz gelegene Außenbereich bietet bei gutem Wetter Platz für zusätzliche 21 Tische und 84 Sitzplätze.

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein weiterer Gastraum mit circa 61 Quadratmetern und Platz für 16 Tische und 57 Sitzplätze, eine weitere kleine Küche mit circa 20 Quadratmetern, die Toilettenanlagen für Männer und Frauen mit gesamt circa 14 Quadratmetern sowie ein Büro mit circa zehn Quadratmetern.



Im zweiten Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit fünf Zimmern und circa 96 Quadratmetern, die aufgrund eines fehlenden separaten Zuganges jedoch lediglich von den zukünftigen Pächtern oder deren Mitarbeitern bewohnt werden kann.

Im Dachgeschoss befindet sich eine frühere vier Zimmer Wohnung mit circa 79 Quadratmeter die jedoch aufgrund des momentanen Zustandes nur als Lagerfläche dienen sollte, ebenso wie der circa 45 Quadratmetern große Dachboden des Objektes.

Beheizt wird das Objekt über eine Gaszentralheizung, welche in einem separaten Raum im Innenhof des Gebäudes untergebracht wird. Die Pacht von 3.300 Euro teilt sich in 2.352,94 Euro Pacht für den Gewerbeteil zuzüglich 447,06 Euro Mehrwertsteuer, welche sich der gewerbetreibende Pächter über die Umsatzsteuererklärung wieder zurückerstatten lassen kann, sowie 500 Euro für den Wohnbereich. Das heißt die eigentliche Belastung des Pächters liegt lediglich bei 2.852,94 Euro pro Monat. Der Pächter rechnet des Weiteren die Kosten für Heizung, Strom, Wasser/Abwasser sowie Abfall mit den Versorgern selbst ab.

Sofern für den künftigen Pächter Probleme bezüglich der Finanzierung des Vorhabens bestehen, würden sich die Verpächter bereit erklären einen Kredit zu gewähren, dessen genaue Konditionen gemeinsam abgesteckt werden können.

Sollten Sie Interesse an dem Objekt haben, kontaktieren Sie uns gerne. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen, Dokumente, Exposéversand und Besichtigungstermine sehr gerne zur Verfügung.

?????? ???????: 25259007 - 72488 Sigmaringen

?????????????? ??? ????????

- 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

??????? ?????????: 25259007 - 72488 Sigmaringen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25259007 - 72488 Sigmaringen

????? ??????????????

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.

??????? ?????????: 25259007 - 72488 Sigmaringen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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