

Sigmaringen

## Elegáns, 2,5 szobás maisonette apartman a városközpont közelében

VP azonosító: 25259004

360°-Rundgang



VÉTELÁR: 210.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 75 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 25259004 - 72488 Sigmaringen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Áttekintés

VP azonosító	25259004	Vételár	210.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 75 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	2	Modernizálás / felújítás	1998
Szobák	2.5	Kivitelezési módszer	Fakeret
Hálószobák	1	Hasznos terület	ca. 114 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Beépített konyha
Építés éve	1900		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	133.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	03.10.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállunk felelősséget.

**VP azonosító: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

## Az elso benyomás

Üdvözöljük ingatlanbefektetésünknél! Örömmel kínáljuk Önnek ezt a tekintélyes maisonette lakást egy 1900 körül épült és utoljára 1998-ban felújított épületben. A lakás két és fél szobából, körülbelül 75 négyzetméterből és kétszintesbol áll. Egy pincehelyiséggel, egy parkolóhellyel és egy közös mosókonyha is tartozik hozzá. Az ingatlan Sigmaringen egyik legelőkelőbb utcájában található, számos impozáns és történelmi épület szegélyezi. A lakás felújításra szorul. A jelenlegi bérlo már régóta lakja, ezért különösen alkalmas befektetésnek. A jelenlegi havi bérleti díj 680 euró, a teljes havi bérleti díj pedig 825 euró. A havi közös költség körülbelül 208 euró, és már körülbelül 6712 euró tartalék van. A bruttó hozam körülbelül 3,9 százalék. Az épületbe belépve egy közvetlenül mellette lévo lépcsoház vezet a második emeletre, ahol a hirdetett lakás található. A folyosóról egy kis, privát eloszoba vezet a fürdőszobába és az étkezős konyhába (itt félszobának számít). Ebbol a szobából egy ajtó vezet a hálószobába, és egy lépcso vezet fel a legfelső emeleti galériára, amely jelenleg nappaliként szolgál. Ez az elrendezés egyedi térbeli dinamikát kölcsönöz a lakásnak. A két szint közötti lépcso nyitott és világos kapcsolatot teremt, pozitívan befolyásolva a tágasság érzetét. A funkcionális fürdőszobában zuhanykabin, mosdó és WC található. A konyhasarokban fozolap és süto, rozsdamentes acél mosogató és hutoszekrény található, de 1998-ban telepítették. Az ingatlan elhelyezkedése kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal és a városközpont közelségével büszkélkedhet, így könnyen megközelíthetők a bevásárlóközpontok, kulturális intézmények és éttermek, így garantálva a stabil lakáskeresletet mind a bérlok, mind a leendo tulajdonosok részéről. Forduljon hozzánk bizalommal, és gyozodjön meg saját szemével a lakás elonyeiről.

VP azonosító: 25259004 - 72488 Sigmaringen

## Részletes felszereltség

- Baujahr ca. 1900
- Letzte Sanierung 1998
- Wohnungsgröße ca. 75 m<sup>2</sup>
- Maisonettewohnung
- Erstreckt sich über 2.OG und DG
- Kellerraum
- KFZ Stellplatz
- Gemeinsame Waschküche
- Prestigeträchtige zentrumsnaher Lage
- Denkmalschutz
- Einbauküche
- Gaszentralheizung
- Monatskaltmiete 680 €
- Monatswarmmiete 825 €
- Höhe Hausgeld ca. 208 €
- Höhe Rücklagen ca. 6.712 €
- Bruttorendite ca. 3,9 %

**VP azonosító: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

## Minden a helyszínrol

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 Stadmitte 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.

Des Weiteren 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.

**VP azonosító: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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