

Sigmaringen

Éttermi helyiség apartmannal, kiváló, központi helyen, a városháza téren, nagy gyalogosforgalommal

VP azonosító: 25259007



BÉRLETI DÍJ: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95 m² • FÖLDTERÜLET: 162 m²

VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Áttekintés

VP azonosító	25259007	Bérleti díj	Érdeklődésre
Hasznos lakótér	ca. 95 m ²	Teljes terület	ca. 500 m ²
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2025
Építés éve	1928	Kereskedelmi terület	ca. 405 m ²

VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.09.2035	Teljes energiaigény	356.40 kWh/m²a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1928

VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan



VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan



VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan



VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan



VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan



VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan



VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan



VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan



VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan



VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan



VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Az ingatlan



VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Az első benyomás

Örömmel kínáljuk Önnek ezt a több mint 500 négyzetméternyi bérelhető alapterületű, kereskedelmi célú lakó- és kereskedelmi épületet, amely körülbelül 51 asztal és 171 ülőhely befogadására alkalmas, beleértve egy kültéri részt is, Sigmaringen gyönyörű, központi helyén, közvetlenül a városháza téren. Az ajánlat elsősorban cukrászdáknak és kávézóknak szól, de más vendéglátóhelyek is bérelhetők. Az épület különösen vonzó a vár alatti elhelyezkedése és az ebből adódó nagy gyalogosforgalom miatt, mind a helyiek, mind a várat meglátogatni készülő kirándulók részéről. Ezenkívül a városháza tér tökéletes helyszínt biztosít, különösen nyáron, a kültéri ülőhelyek számára, ahol a vendégek nyugodt környezetben élvezhetik a kulináris specialitásokat. A teljes terület hat emeletre terjed ki, az alagsortól a földszinten, az első emeleten és a második emeleten át a legfelső emeletig és a padlásig. Az alagsorban egy körülbelül 37 négyzetméteres boltozatos helyiség és egy további, körülbelül 17 négyzetméteres pincehelyiség található. A földszinten egy körülbelül 26 négyzetméteres bejárat és bár, valamint egy körülbelül 31 négyzetméteres étkező található, amely 14 asztal és 30 ülőhely számára biztosít helyet. A bejárat és a bár mellett ezen a szinten található egy körülbelül 13 négyzetméteres tálló, egy körülbelül 33 négyzetméteres fő konyha és egy körülbelül 8 négyzetméteres különálló konyhahelyiség. A konyhából megközelíthető belső udvar további tárolóhelyet biztosít. Az épület előtt, a városháza tér közepén található kültéri terület jó időben további 21 asztal és 84 ülőhely számára kínál helyet. Az első emeleten egy további, körülbelül 61 négyzetméteres étkező található 16 asztal és 57 ülőhely számára, egy további, körülbelül 20 négyzetméteres kis konyha, különálló, férfiaknak és nőknek szánt, összesen körülbelül 14 négyzetméteres mosdók, valamint egy körülbelül tíz négyzetméteres iroda. A második emeleten egy körülbelül 96 négyzetméteres, ötszobás lakás található, amelyet külön bejárat hiányában csak a leendő bérlok vagy alkalmazottaik foglalhatnak el. A padlástérben egy körülbelül 79 négyzetméteres, korábbi négyszobás lakás található, amely jelenlegi állapota miatt csak tárolásra szolgál, akárcsak a körülbelül 45 négyzetméteres padlástér. Az épület fűtését gáz központi fűtés biztosítja, amely az udvaron egy külön helyiségben található. A 3300 eurós bérleti díj 2352,94 euróból áll az üzleti részért, plusz 447,06 euró áfából, amelyet az üzleti bérlo az áfa-bevallásában igényelhet vissza, és 500 euróból a lakó részért. Ez azt jelenti, hogy a bérlo tényleges havi költsége mindössze 2852,94 euró. A bérlo felelős a fűtés, a villany, a víz/szennyvíz és a hulladékkezelés költségeinek közvetlen rendezéséért a közműszolgáltatókkal. Amennyiben a leendő bérlo finanszírozási nehézségekbe ütközik, a bérbeadók hajlandóak kölcsönt nyújtani, amelynek pontos feltételeit meg lehet állapodni. Ha érdekli az ingatlan, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot. Örömmel adunk további információkat, dokumentumokat, ingatlanismertetőt, és szervezünk megtekintést.

VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Részletes felszereltség

- Ursprüngliches Baujahr ca. 1572
- Baujahr ca. 1928 (Letzte Kernsanierung)
- Fachwerkhaus
- 1A Lage
- Hohe Passantenfrequenz
- Gesamtfläche ca. 500 m²
- Gastrofläche: ca. 220 m²
- Gastraumfläche ca. 145 m²
- Küchenfläche ca. 75 m²
- Lagerfläche ca. 180 m²
- Wohnfläche ca. 95 m²
- 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

VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25259007 - 72488 Sigmaringen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 356.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

VP azonosító: 25259007 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com