

Sigmaringen

Prestigioso appartamento duplex di 2,5 locali vicino al centro città

Codice oggetto: 25259004



PREZZO D'ACQUISTO: 210.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m² • VANI: 2.5

Codice oggetto: 25259004 - 72488 Sigmaringen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25259004 - 72488 Sigmaringen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25259004
Superficie netta	ca. 75 m ²
Piano	2
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	210.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1998
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 114 m ²
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25259004 - 72488 Sigmaringen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas		
Certificazione energetica valido fino a	03.10.2027	Consumo finale di energia	133.10 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25259004 - 72488 Sigmaringen

La proprietà



Codice oggetto: 25259004 - 72488 Sigmaringen

La proprietà



Codice oggetto: 25259004 - 72488 Sigmaringen

La proprietà



Codice oggetto: 25259004 - 72488 Sigmaringen

La proprietà



Codice oggetto: 25259004 - 72488 Sigmaringen

La proprietà



Codice oggetto: 25259004 - 72488 Sigmaringen

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25259004 - 72488 Sigmaringen

Una prima impressione

Benvenuti nel vostro investimento immobiliare! Siamo lieti di offrirvi questo prestigioso appartamento duplex in vendita in un edificio costruito intorno al 1900 e ristrutturato l'ultima volta nel 1998. L'appartamento è composto da due locali e mezzo, circa 75 metri quadrati, e si sviluppa su due piani. Sono inclusi anche una cantina, un posto auto e una lavanderia in comune. L'immobile si trova in una delle vie più prestigiose di Sigmaringen, fiancheggiata da numerosi edifici signorili e storici. L'appartamento necessita di ristrutturazione. È stato occupato dall'attuale inquilino per lungo tempo ed è quindi particolarmente adatto come immobile da investimento. L'affitto mensile attuale è di 680 €, mentre l'affitto mensile totale è di 825 €. Le spese condominiali mensili sono di circa 208 € e sono già presenti circa 6.712 € di fondi di riserva. Il rendimento lordo è di circa il 3,9%. Entrando nell'edificio, una scala adiacente conduce al secondo piano, dove si trova l'appartamento pubblicizzato. Dal corridoio principale, un piccolo disimpegno privato conduce al bagno e alla cucina con zona pranzo (qui considerata come mezza stanza). Da questa stanza, una porta conduce alla camera da letto e una scala conduce al soppalco al piano superiore, attualmente utilizzato come soggiorno. Questa disposizione conferisce all'appartamento una dinamica spaziale unica. La scala tra i due livelli crea un collegamento aperto e luminoso, influenzando positivamente la sensazione di spaziosità. Il bagno funzionale comprende un box doccia, un lavandino e un WC. L'angolo cottura è dotato di piano cottura e forno, un lavello in acciaio inox e un frigorifero, ma è stato installato nel 1998. La posizione dell'immobile vanta ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e la vicinanza al centro città, offrendo un facile accesso a negozi, istituzioni culturali e ristoranti, garantendo così una domanda di alloggi stabile sia da parte degli inquilini che dei potenziali proprietari. Non esitate a contattarci per scoprire di persona i vantaggi offerti da questo appartamento.

Codice oggetto: 25259004 - 72488 Sigmaringen

Dettagli dei servizi

- 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 %

Codice oggetto: 25259004 - 72488 Sigmaringen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25259004 - 72488 Sigmaringen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.10.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 133.10 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25259004 - 72488 Sigmaringen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Geyer

Fürst-Wilhelm-Straße 20, 72488 Sigmaringen

Tel.: +49 7571 - 92 97 538

E-Mail: sigmaringen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com