

Sigmaringen

Locale ristorante con appartamento in posizione centrale privilegiata sulla piazza del municipio con forte passaggio pedonale

Codice oggetto: 25259007



PREZZO D'AFFITTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 162 m²

Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

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

Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25259007
Superficie netta	ca. 95 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Anno di costruzione	1928

Prezzo d'affitto	Su richiesta
Superficie commerciale	ca. 500 m ²
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Superficie commerciale	ca. 405 m ²

Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	28.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	356.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1928

Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

La proprietà



Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

La proprietà



Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

La proprietà



Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

La proprietà



Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

La proprietà



Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

La proprietà



Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

La proprietà



Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

La proprietà



Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

La proprietà



Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

La proprietà



Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

La proprietà



Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Una prima impressione

Siamo lieti di offrirvi questo edificio residenziale e commerciale ad uso commerciale con oltre 500 metri quadrati di superficie affittabile e spazio per circa 51 tavoli e 171 posti a sedere, incluso un'area esterna, in una splendida posizione centrale a Sigmaringen, direttamente sulla piazza del municipio. L'offerta si rivolge principalmente a pasticcerie e bar, ma anche altri esercizi di ristorazione sono benvenuti ad affittare l'immobile. L'edificio è particolarmente attraente per la sua posizione direttamente sotto il castello e il conseguente elevato passaggio pedonale, sia da parte della gente del posto che dei turisti diretti a visitare il castello. Inoltre, la piazza del municipio offre la cornice perfetta, soprattutto in estate, per i tavoli all'aperto, dove i clienti possono gustare le specialità culinarie in un'atmosfera rilassata. La superficie totale si estende su sei piani, dal seminterrato, passando per il piano terra, il primo piano e il secondo piano, fino all'ultimo piano e alla mansarda. Il seminterrato comprende una sala a volta di circa 37 metri quadrati e un'ulteriore cantina di circa 17 metri quadrati. Il piano terra comprende un ingresso e un bar di circa 26 metri quadrati e una sala da pranzo di circa 31 metri quadrati, che offre spazio per 14 tavoli e 30 posti a sedere. Adiacenti all'ingresso e al bar si trovano una credenza di circa 13 metri quadrati, la cucina principale di circa 33 metri quadrati e una cucina separata di circa 8 metri quadrati su questo piano. Un cortile interno, accessibile dalla cucina, offre ulteriore spazio di stoccaggio. L'area esterna antistante l'edificio, situata al centro della piazza del municipio, offre spazio per ulteriori 21 tavoli e 84 posti a sedere nelle giornate di bel tempo. Il primo piano ospita un'altra sala da pranzo di circa 61 metri quadrati con spazio per 16 tavoli e 57 posti a sedere, un'altra piccola cucina di circa 20 metri quadrati, servizi igienici separati per uomini e donne per un totale di circa 14 metri quadrati e un ufficio di circa 10 metri quadrati. Al secondo piano si trova un appartamento di cinque locali di circa 96 metri quadrati che, a causa della mancanza di un ingresso indipendente, può essere occupato solo dai futuri inquilini o dai loro dipendenti. La soffitta ospita un ex appartamento di quattro locali di circa 79 metri quadrati che, a causa delle sue attuali condizioni, dovrebbe essere utilizzato solo come ripostiglio, così come la soffitta di circa 45 metri quadrati. L'edificio è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas situato in un locale separato nel cortile. Il canone di locazione di 3.300 euro è suddiviso in 2.352,94 euro per la parte commerciale più 447,06 euro di IVA, che l'inquilino commerciale può recuperare tramite la dichiarazione IVA, e 500 euro per la parte residenziale. Ciò significa che il costo mensile effettivo per l'inquilino è di soli 2.852,94 euro. L'inquilino sarà responsabile del pagamento delle spese di riscaldamento, elettricità, acqua/fognatura e smaltimento rifiuti direttamente con le aziende di servizi. Qualora il potenziale inquilino dovesse riscontrare difficoltà finanziarie, i proprietari saranno disposti a concedere un prestito, i

cui termini esatti potranno essere concordati. Se siete interessati all'immobile, non esitate a contattarci. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni, documenti, una brochure dell'immobile e di organizzare una visita.

Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25259007 - 72488 Sigmaringen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25259007 - 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