

Sigmaringen

# Zentral gelegenes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten

*Número da propriedade: 25259005*



**PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 310 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 276 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen

## Numa vista geral

|                       |                        |                             |                                                                           |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25259005               | Preço de compra             | 299.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 310 m <sup>2</sup> | Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Forma do telhado      | Telhado de sela        | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 12                     | Modernização / Reciclagem   | 2025                                                                      |
| Quartos               | 6                      | Área útil                   | ca. 460 m <sup>2</sup>                                                    |
| Casas de banho        | 6                      | Móveis                      | Lareira, Cozinha embutida                                                 |
| Ano de construção     | 1890                   |                             |                                                                           |

Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Fogão      | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Consumo final de energia                                 | 183.22 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 01.05.2032 | Classificação energética                                 | F                                 |
| Aquecimento                       | Petróleo   | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1890                              |



Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen

## O imóvel



Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen

## O imóvel



Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen

## O imóvel



Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen

## O imóvel



Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen

## O imóvel





Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen

## O imóvel



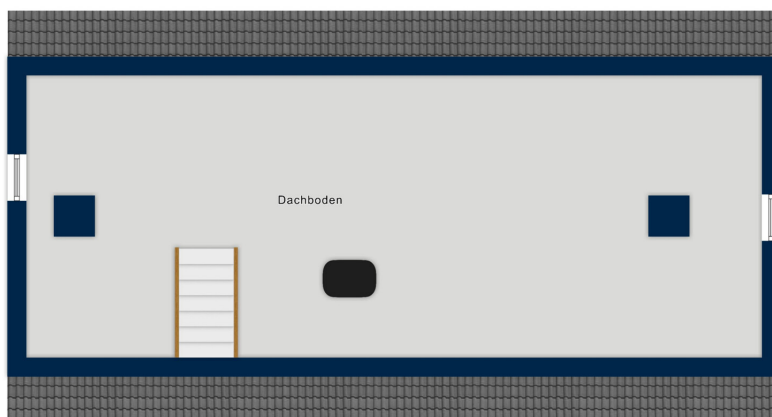
Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



**Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen**

## Uma primeira impressão

Es freut uns sehr Ihnen dieses historische Mehrfamilienhaus in zentraler Lage in Sigmaringen, welches circa um 1890 herum auf einem 276 Quadratmeter großen Grundstück in Fachwerkbauweise erbaut wurde, zum Kauf anbieten zu dürfen. Das Objekt bietet sechs Wohneinheiten von 38 bis 80 Quadratmeter und ein bis dreieinhalb Zimmern von denen momentan alle sechs vermietet sind und erwirtschaftet aktuell circa 23.520 Euro pro Jahr.

Die Gesamtwohnfläche beträgt circa 310 Quadratmeter und erstreckt sich über 3 Stockwerke. Das Angebot richtet sich vor allem an Investoren, Anleger und Bauträger oder an Handwerker, welche dem Objekt weitere Lebenszeit bescheren oder eine neue Projektierung angehen wollen. Die Bruttorendite des Objektes beträgt momentan circa 7,9 Prozent.

Eine Wohneinheit mit circa 52 Quadratmetern und zwei Zimmern wird über einen separaten Seiteneingang erreicht, während die anderen über den Hauseingang und den anschließenden Flur sowie das dort befindliche Treppenhaus erreicht werden. Bei Betreten des Hauseinganges befindet sich die erste Wohnung direkt gegenüber des Hauseinganges. Hierbei handelt es sich um eine frisch renovierte Zweizimmerwohnung mit circa 50 Quadratmetern Wohnfläche. Über zwei kleine Stufen in den nächsten Flur erreicht man den Eingang der zweiten und kleinsten Wohneinheit mit einem Zimmer und circa 38 Quadratmetern Wohnfläche.

Das anschließende Treppenhaus führt in das 1. Obergeschoss, wo sich zwei weitere Wohneinheiten befinden. Rechts des Treppenhauses befindet sich eine Zweizimmerwohnung mit circa 45 Quadratmetern. Links des Treppenhauses befindet sich eine Dreieinhalbzimmerwohnung mit circa 80 Quadratmetern Wohnfläche und mit einer zusätzlichen 48 Quadratmeter großen Dachterrasse.

Die Treppe führt weiter in das 2. Obergeschoss für die im Anbau gelegene Wohneinheit mit zwei Zimmern und circa 45 Quadratmetern Wohnfläche sowie in ein nicht ausgebautes Dachgeschoss und einen nicht ausgebauten Dachboden im alten Gebäudeteil welche jedoch Platz für eine weitere Wohneinheit bereitstellen.

Über den Flur im EG und eine anschließende Treppe lässt sich ebenfalls der Keller des Objektes betreten. Hier befinden sich beispielsweise die einzelnen Öltanks für die jeweiligen Öl-Einzelöfen der Wohneinheiten, welche zum Beheizen dieser Verwendung finden. Des Weiteren bietet der Keller Abteile mit Nutzfläche für die jeweiligen Wohneinheiten. Die

Dreieinhalbzimmerwohnung bietet zusätzlich einen Kaminofen für eine angenehme Holzwärme.

Das Grundstück um das Objekt herum bietet noch Platz für einen kleinen Gartenanteil. Des Weiteren befindet sich eine Garage auf dem Grundstück, welche momentan jedoch als Abstellmöglichkeit für die Fahrräder der Mieter dient.

Die Fenster des Objektes wurden sukzessive in den Jahren 2000, 2008 und 2024 durch neue Fenster mit Doppelverglasung ersetzt. Die Wasser- und Abwasserleitungen wurden ebenfalls wie die Elektrik circa 1990 komplett erneuert.

Der Zustand des Objektes ist in der Gesamtheit als modernisierungs- sowie sanierungsbedürftig zu beschreiben. Modernisierungsbedarf steht hauptsächlich bezüglich des Heizsystems und Dämmung der Fassade und des Daches an, während sich der Sanierungsbedarf vorwiegend auf eine Erneuerung des Daches und eine teilweise Aufbereitung des Fachwerks konzentriert. Auch ein späterer Abriss des Gebäudes und die Erstellung eines Neubaus in zentraler Lage direkt unterhalb des Hohenzollernschlosses sind möglich, um das Beste aus Wohnkomfort und zentraler Lage zu vereinen.

Sollten Sie Interesse an dem Objekt haben, kommen Sie im nächsten Schritt sehr gerne auf uns zurück. Wir stehen für die Beantwortung von Fragen, weitere Informationen und Dokumente sowie für Besichtigungsanfragen zur Verfügung.



**Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen**

## **Detalhes do equipamento**

- Baujahr ca. 1890
- Fachwerkhaus
- 6 Wohneinheiten
- Energieklasse F
- Einzelöfen Öl
- Zweifachverglasung 2000, 2016, 2024
- Wasser/Abwasser ca. 1990
- Elektrik ca. 1990
- Unterkellert
- Dachboden
- Ausbaupotential
- Modernisierungsbedürftig
- Sanierungsbedürftig
- Momentan Mieteinnahmen ca. 23.520 €
- Momentane Bruttorendite ca. 7,9 %

**Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen**

## **Tudo sobre a localização**

Sigmaringen präsentiert sich als ein stabiler und mittelgroßer Verwaltungsstandort, der durch seine ausgewogene demografische Struktur und eine sichere, gut ausgebaute Infrastruktur besticht. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Wirtschaft, einem niedrigen Arbeitslosenstand sowie einem diversifizierten Branchenmix, der insbesondere durch den starken öffentlichen Sektor geprägt ist. Investitionen in nachhaltige Stadtentwicklung und moderne Infrastruktur unterstreichen das langfristige Wachstumspotenzial und die Wertstabilität des Immobilienmarktes, was Sigmaringen zu einem attraktiven Standort für werthaltige Immobilieninvestitionen macht.

Die zentrale Lage des Objektes innerhalb der Stadt ermöglicht eine hervorragende Anbindung an vielfältige Versorgungseinrichtungen und Freizeitangebote, die das urbane Leben bereichern und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität gewährleisten. Die Nähe zum Bahnhof Sigmaringen, der in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere Busstationen in unmittelbarer Umgebung garantieren eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und erleichtern die Mobilität für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

Das Angebot an Gesundheitsdienstleistungen in naher Umgebung ist umfassend und hochwertig. Für den täglichen Bedarf stehen diverse Supermärkte wie Lidl, ALDI Süd und EDEKA in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, ergänzt durch kleinere Fachgeschäfte und Convenience Stores, die eine komfortable Nahversorgung sicherstellen. Die zuvor erwähnte Vielfalt an Bildungseinrichtungen sichert eine stabile Nachfrage nach Wohnraum und unterstreicht die Attraktivität für langfristige Investitionen.

Das vielfältige nahegelegene Freizeitangebot mit Parks, Sportanlagen und kulturellen Einrichtungen wie der Donaubühne und der Stadthalle rundet das Bild eines lebendigen und dennoch beständigen Standortes ab.

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, nachhaltigem Wachstum und hoher Lebensqualität macht Sigmaringen zu einem idealen Investitionsstandort mit vielversprechendem Wertsteigerungspotenzial. Für den anspruchsvollen Investor bietet diese Lage eine sichere und rentable Perspektive in einem prosperierenden Umfeld.

**Número da propriedade: 25259005 - 72488 Sigmaringen**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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