Sigmaringen

# Prestigeträchtige 2,5 Zimmer Maisonettewohnung in Zentrumsnähe

***Objektnummer: 25259004***

**KAUFPREIS:** 210.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 75 m² • **ZIMMER:** 2.5

**Objektnummer: 25259004 - 72488 Sigmaringen**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25259004 |
| Wohnfläche | ca. 75 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 2.5 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1900 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 210.000 EUR |
| Wohnung | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1998 |
| Bauweise | Holz |
| Nutzfläche | ca. 114 m² |
| Ausstattung | Einbauküche |

**Objektnummer: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 03.10.2027 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 133.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1900 |

**Objektnummer: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

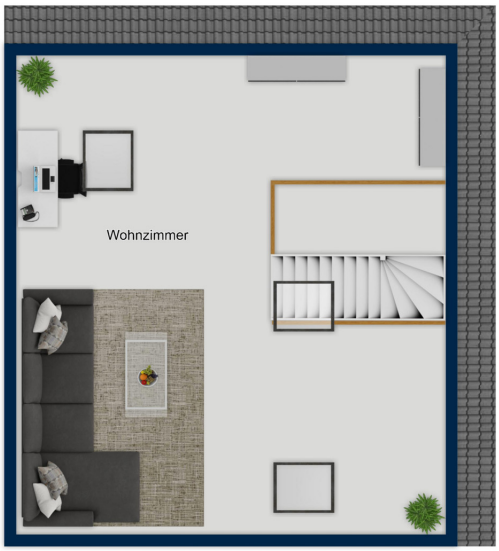
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

# Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrer Immobilienanlage

Wir freuen uns außerordentlich Ihnen diese prestigeträchtige Maisonettewohnung, in einem um 1900 herum erbauten, zuletzt im Jahr 1998 sanierten Objekt zum Kauf anbieten zu dürfen. Die Wohnung erstreckt sich über zweieinhalb Zimmer, circa 75 Quadratmeter und zwei Stockwerke. Zusätzlich stehen ein Kellerraum, ein KFZ-Stellplatz sowie eine gemeinsame Waschküche zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich in einer der prestigeträchtigsten Straßen Sigmaringens mit vielen herrschaftlichen und historischen Gebäuden. Der Zustand ist als renovierungsbedürftig zu beschreiben. Die Wohnung wird bereits lange vom derzeitigen Mieter bewohnt und eignet sich daher besonders als ein Anlageobjekt. Die momentane Monatskaltmiete beträgt 680 Euro und die Warmmiete 825 Euro. Die Höhe der Hausgeldzahlung beläuft sich auf circa 208 Euro pro Monat während bereits ungefähr 6.712 Euro an Rücklagen bestehen. Die Bruttorendite beträgt circa 3,9 Prozent.

Bei Betreten des Gebäudes, führt ein direkt angrenzendes Treppenhaus bis in das zweite Obergeschoss in welchem sich die inserierte Wohnung befindet. Vom Hausflur aus wird zunächst ein kleiner wohnungseigener Flur betreten, von welchem wiederum das Badezimmer sowie die Küche mit Essbereich, hier als halbes Zimmer gezählt, erreicht werden kann. Von diesem Raum führt eine Türe ins Schlafzimmer sowie eine Treppe in die Galerie im Dachgeschoss, welche momentan als Wohnzimmer genutzt wird. Dieser Aufbau verleiht der Wohnung eine einzigartige Raumdynamik. Die Treppe zwischen den beiden Ebenen schafft eine offene und lichtdurchflutete Verbindung, die das Raumgefühl positiv beeinflusst.

Das funktionale Badezimmer beinhaltet eine Duschkabine, ein Waschbecken sowie ein WC. Die Küchenzeile bietet eine Koch-Backofen-Kombination, ein Edelstahl-Spülbecken sowie einen Kühlschrank, ist jedoch bereits im Jahr 1998 verbaut worden.

Die Lage der Immobilie besticht durch ihre hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Zentrumsnähe und somit Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen und Gastronomie, wodurch sie eine stabile Nachfrage nach Wohnraum garantiert, sei es von Mietern oder zukünftigen Eigentümern.

Kommen Sie gerne auf uns zu und überzeugen Sie sich von den Vorteilen die diese Wohnung mit sich bringt.

**Objektnummer: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

# Ausstattung und Details

- 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 %

**Objektnummer: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

# Alles zum Standort

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.

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.

**Objektnummer: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

# Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 25259004 - 72488 Sigmaringen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Geyer

Fürst-Wilhelm-Straße 20, 72488 Sigmaringen
Tel.: +49 7571 - 92 97 538
E-Mail: sigmaringen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com