Sontheim an der Brenz

Completely renovated train station with attractive rental income!

Property ID: 22288036



PURCHASE PRICE: 840.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 265.19 m^2 • ROOMS: 8 • LAND AREA: 934 m^2

Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

At a glance

Property ID	22288036
Living Space	ca. 265.19 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	1880
Type of parking	6 x Outdoor parking space

Purchase Price	840.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 270 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	01.09.2025
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	171.1 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1880

Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

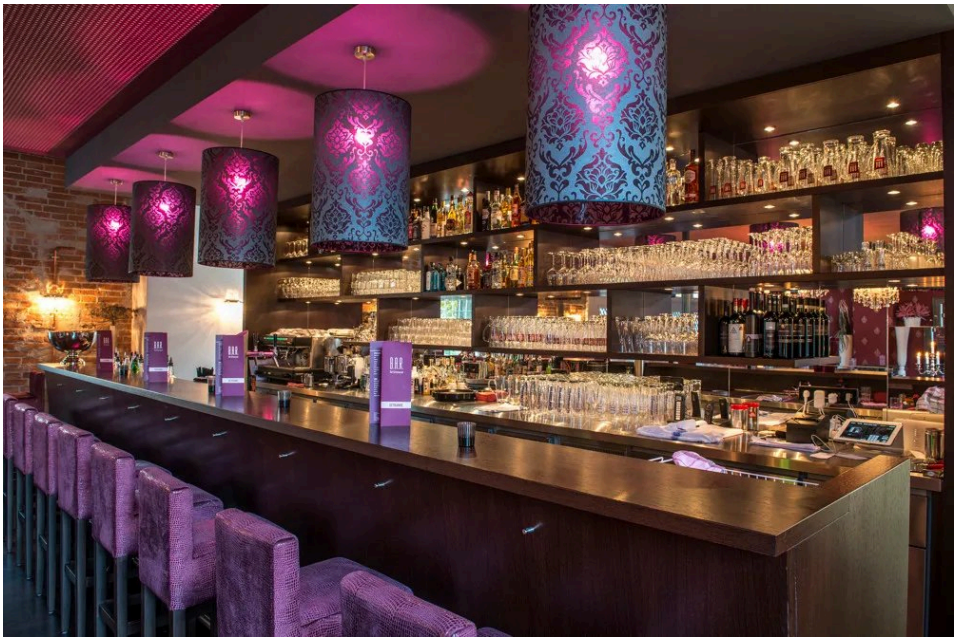
The property





Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

The property





Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

The property





Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

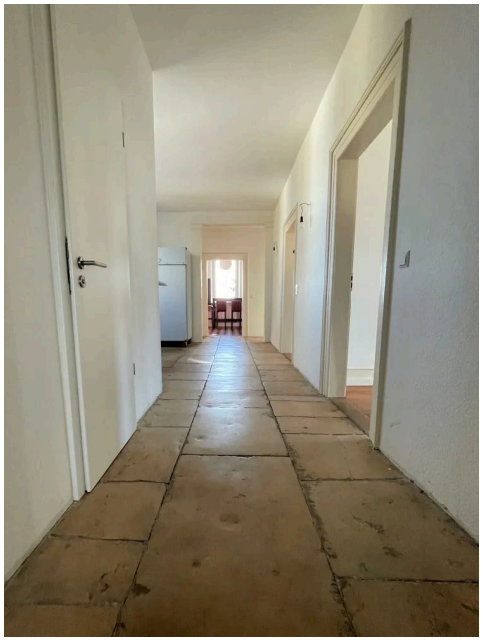
The property





Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

The property





Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

The property





Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

The property





Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

The property





Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

The property



Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

A first impression

This exceptional property is being exclusively marketed by VON POLL IMMOBILIEN. The former train station and post office building was converted into a mixed-use residential and commercial building in 2012/2013 following a change-of-use permit application. Thanks to a complete renovation that same year, the property shines in a truly special light. The generous living space of 265 m², divided into two apartments, and the 270 m² restaurant area complete this attractive offering. The entrance from the former train station leads into the restaurant's hallway, which provides access to the bar, the main dining room, a side room, and all restrooms. The restaurant's main dining room seats approximately 60 guests, while the side room offers additional seating for around 30. The establishment immediately impresses with its spaciousness and high-end furnishings. To minimize external noise, all windows and doors on the ground floor were fitted with triple-glazed soundproof glass during the complete renovation. In addition, a new heating system, including a forced-air heating system with an extra fan, was installed in the restaurant. A separate ventilation system is located in the restaurant's adjoining room, where the original parquet flooring has also been restored. The restaurant is currently leased long-term and generates a very high annual rent. The purchase price includes all inventory used for the restaurant's operation. A detailed list is available upon request. A second, separate entrance, located directly next to the main entrance of the train station, leads to the stairwell, which provides access to the apartments on the upper and attic floors. The stairwell features the original wooden staircase, which has been comprehensively restored. The apartment entrance door leads into the hallway of the first apartment. Here, the original natural stone floor tiles, which have also been expertly restored, immediately catch the eye. The apartment offers four spacious and bright rooms, a kitchen with a dining area, and two bathrooms. Approximately 134 square meters of living space and restored hardwood parquet flooring complete this comfortable and inviting apartment. Triple-glazed soundproof windows are also featured throughout. The apartment features individual floor heating, which was installed during the renovation. It is currently vacant. A very good annual rental income can be achieved here for an investor. The second, almost identical apartment is located on the top floor. This apartment has also been extensively renovated and has the same features. In addition, the sloping roof and the ceiling to the attic have been insulated. This apartment is currently rented and therefore cannot be shown with pictures in the brochure. The living space is approximately 130 m². A very good annual rental income is also possible here. The train station was built on a plot of approximately 934 m². Six parking spaces are available in front of and next to the building. Additional parking is available for restaurant patrons. Outdoor seating is available in front of the restaurant and on the terrace during the warmer months. The train station is not a listed building.

Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Details of amenities

- 2012/2013 kernsaniert
- sehr gute Mieteinnahmen
- Nutzfläche Restaurant: ca. 270 m²
- Wohnfläche gesamt: ca. 265 m²
- voll unterkellert
- gehobene Ausstattung in den Wohnungen
- 6 Stellplätze
- Schallschutzfenster
- hochwertige Materialien verbaut
- Etagenheizungen, Gas, 2012
- Terrasse
- Zugverbindung nach Aalen und Ulm
- Restaurant langfristig verpachtet

Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

All about the location

Sontheim an der Brenz liegt eingebettet in das Brenztal am Übergang ins Donautal. Sontheim/Brenz ist eine Gemeinde am östlichen Rand der Ostalb des Landkreises Heidenheim (Baden-Württemberg). Der Ort hat ca. 6000 Einwohner.

Sontheim ist aufgrund seiner mittigen geographischen Dreieckslage zwischen Ulm, Heidenheim a. d. Brenz, Augsburg und Günzburg ein sehr nachgefragter Wohnort.

Versorgungsanbieter für Artikel des täglichen Bedarfes sind vor Ort in wenigen Minuten erreichbar.

Verfügbar sind:
- Grundschule, Hauptschule u. Realschule
- Sportvereine,
- Arzt, Apotheke,
- Banken, Postfiliale,
- Lebensmittelmärkte,
- öffentliche Verkehrsanbindungen und eine Zugverbindung Richtung Ulm und Aalen,

Die Bundesautobahnen A 7 (Flensburg – Füssen) und A 8 (Stuttgart – München) erreicht man mit dem PKW in ca. 10 Minuten.

Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.9.2025.
Endenergiebedarf beträgt 171.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.
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.

Property ID: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen
Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0
E-Mail: aalen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com