Sontheim an der Brenz

¡Estación de tren completamente renovada con atractivos ingresos por alquiler!

Número de propiedad: 22288036



PRECIO DE COMPRA: 840.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 265.19 m^2 • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 934 m^2

Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

De un vistazo

Número de propiedad	22288036
Superficie habitable	ca. 265.19 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	4
Año de construcción	1880
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	840.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2013
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 270 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	01.09.2025
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	171.1 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1880

Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

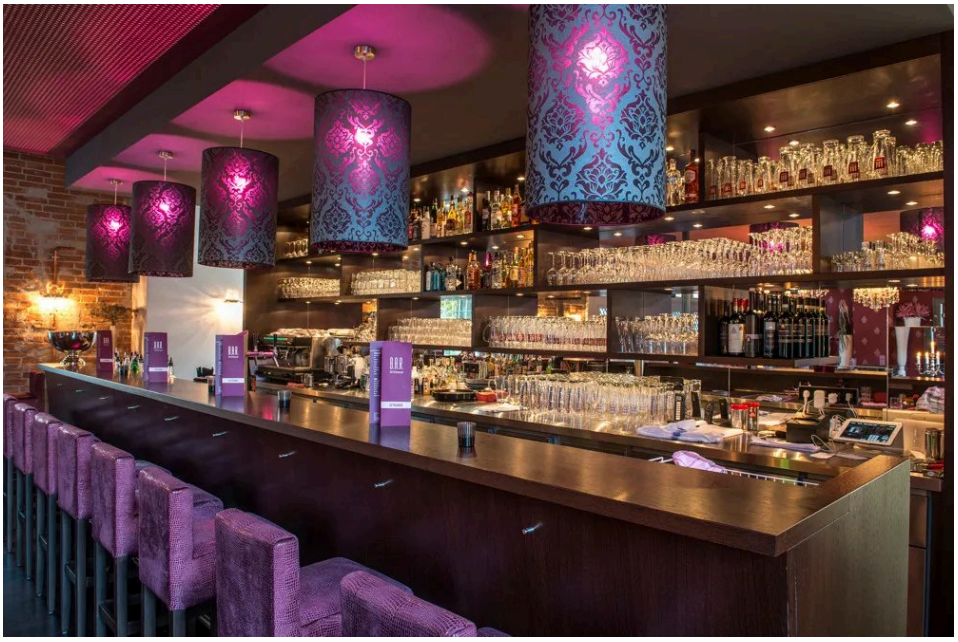
La propiedad





Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La propiedad





Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La propiedad





Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

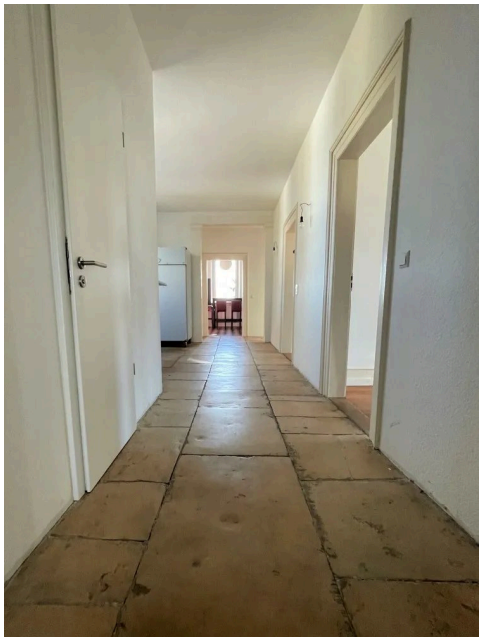
La propiedad





Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La propiedad





Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La propiedad





Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La propiedad





Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La propiedad





Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La propiedad



Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Una primera impresión

Esta excepcional propiedad se comercializa en exclusiva a través de VON POLL IMMOBILIEN. El antiguo edificio de la estación de tren y correos se convirtió en un edificio de uso mixto, residencial y comercial, en 2012/2013 tras la solicitud de un permiso de cambio de uso. Gracias a una renovación completa realizada ese mismo año, la propiedad brilla con una luz verdaderamente especial. La generosa superficie habitable de 265 m², dividida en dos apartamentos, y el restaurante de 270 m² completan esta atractiva oferta. La entrada desde la antigua estación de tren conduce al pasillo del restaurante, que da acceso al bar, al comedor principal, a una sala auxiliar y a todos los baños. El comedor principal del restaurante tiene capacidad para aproximadamente 60 comensales, mientras que la sala auxiliar ofrece asientos adicionales para unos 30. El establecimiento impresiona de inmediato por su amplitud y su mobiliario de alta gama. Para minimizar el ruido exterior, todas las ventanas y puertas de la planta baja se instalaron con triple acristalamiento insonorizado durante la renovación completa. Además, se instaló un nuevo sistema de calefacción, que incluye un sistema de aire forzado con un ventilador adicional. Un sistema de ventilación independiente se encuentra en la sala contigua al restaurante, donde también se ha restaurado el suelo de parquet original. El restaurante está actualmente alquilado a largo plazo y genera una renta anual muy elevada. El precio de compra incluye todo el inventario utilizado para su funcionamiento. Puede solicitar una lista detallada. Una segunda entrada independiente, situada justo al lado de la entrada principal de la estación de tren, conduce a la escalera que da acceso a los apartamentos de las plantas superior y ático. La escalera conserva la escalera de madera original, que ha sido completamente restaurada. La puerta de entrada al apartamento da al pasillo del primer apartamento. Aquí, las baldosas originales de piedra natural, también restauradas con maestría, llaman la atención de inmediato. El apartamento ofrece cuatro habitaciones amplias y luminosas, una cocina con comedor y dos baños. Aproximadamente 134 metros cuadrados de espacio habitable y suelo de parquet de madera restaurado completan este cómodo y acogedor apartamento. También hay ventanas insonorizadas de triple acristalamiento en toda la vivienda. El apartamento cuenta con calefacción por suelo radiante individual, instalada durante la reforma. Actualmente está vacío. Un inversor puede obtener aquí una muy buena renta anual por alquiler. El segundo apartamento, casi idéntico, se encuentra en la planta superior. Este apartamento también ha sido completamente renovado y cuenta con las mismas características. Además, se ha aislado el techo inclinado y el techo del ático. Este apartamento está actualmente alquilado, por lo que no se puede mostrar con fotos en el folleto. La superficie habitable es de aproximadamente 130 m². También es posible obtener una muy buena renta anual por alquiler. La estación de tren se construyó en una parcela de aproximadamente 934 m². Hay seis plazas de aparcamiento disponibles delante y junto al edificio. Hay aparcamiento adicional disponible para los clientes del restaurante. Hay mesas al aire libre delante del

restaurante y en la terraza durante los meses más cálidos. La estación de tren no es un edificio protegido.

Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Otros datos

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.

Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Zipper

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com