Sontheim an der Brenz

Gare entièrement rénovée avec des revenus locatifs attractifs !

CODE DU BIEN: 22288036



PRIX D'ACHAT: 840.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 265.19 m^2 • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 934 m^2

CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22288036
Surface habitable	ca. 265.19 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	1880
Place de stationnement	6 x surface libre

Prix d'achat	840.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 270 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.09.2025
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	171.1 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1880

CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

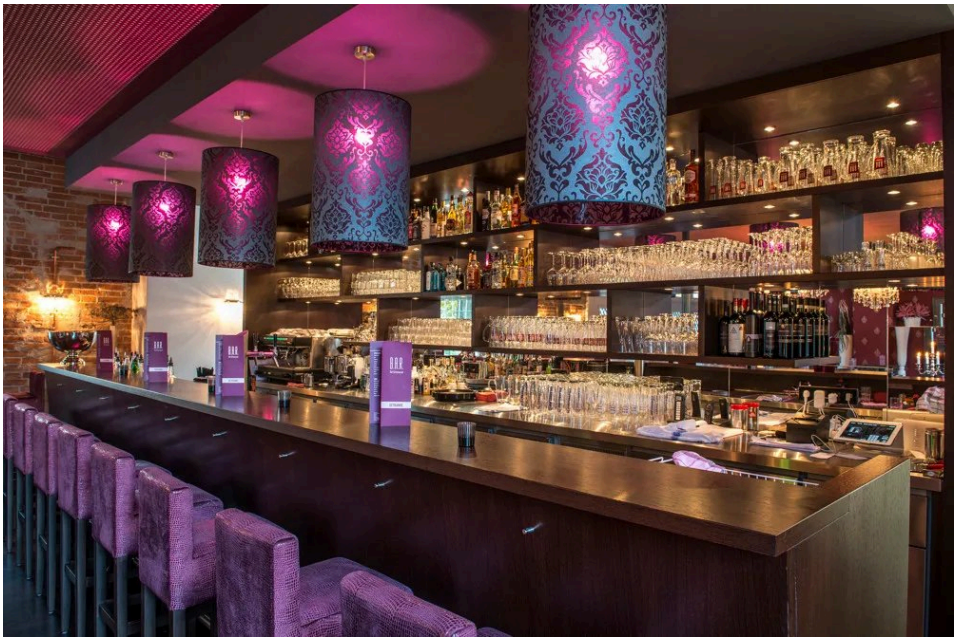
La propriété





CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La propriété





CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La propriété





CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

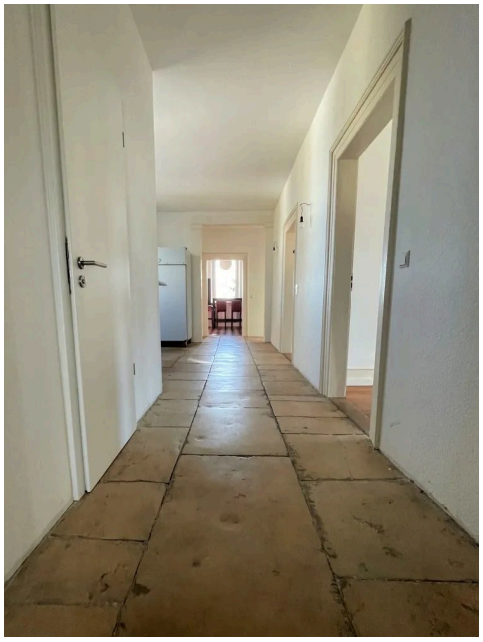
La propriété





CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La propriété





CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La propriété





CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La propriété





CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La propriété





CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La propriété



CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Une première impression

Ce bien d'exception est commercialisé en exclusivité par VON POLL IMMOBILIEN. L'ancien bâtiment de la gare et de la poste a été transformé en immeuble mixte résidentiel et commercial en 2012/2013 suite à une demande de permis de changement d'usage. Grâce à une rénovation complète réalisée la même année, le bien rayonne d'un charme particulier. Un espace de vie généreux de 265 m², divisé en deux appartements, et un espace restaurant de 270 m² complètent ce bien attractif. L'entrée depuis l'ancienne gare donne sur le hall du restaurant, qui dessert le bar, la salle à manger principale, une salle annexe et les sanitaires. La salle à manger principale peut accueillir environ 60 convives, tandis que la salle annexe offre des places supplémentaires pour une trentaine de personnes. L'établissement séduit d'emblée par ses volumes et son mobilier haut de gamme. Afin de minimiser les nuisances sonores extérieures, toutes les fenêtres et portes du rez-de-chaussée ont été équipées de triple vitrage insonorisé lors de la rénovation complète. De plus, un nouveau système de chauffage, comprenant un chauffage à air pulsé avec ventilateur d'appoint, a été installé dans le restaurant. Un système de ventilation indépendant se trouve dans la pièce attenante au restaurant, où le parquet d'origine a également été restauré. Le restaurant est actuellement loué à long terme et génère un loyer annuel très élevé. Le prix d'achat comprend tout le stock nécessaire à son exploitation. Une liste détaillée est disponible sur demande. Une seconde entrée indépendante, située juste à côté de l'entrée principale de la gare, donne accès à la cage d'escalier qui dessert les appartements des étages supérieurs et du grenier. Cette cage d'escalier abrite l'escalier en bois d'origine, entièrement restauré. La porte d'entrée de l'appartement s'ouvre sur le hall du premier appartement. Le carrelage en pierre naturelle d'origine, lui aussi restauré avec soin, attire immédiatement le regard. L'appartement comprend quatre pièces spacieuses et lumineuses, une cuisine avec coin repas et deux salles de bains. D'une surface habitable d'environ 134 mètres carrés, cet appartement confortable et accueillant est doté d'un parquet en bois massif restauré. Il est également équipé de fenêtres à triple vitrage insonorisées. Le chauffage au sol individuel, installé lors de la rénovation, complète cet appartement. Il est actuellement vacant. Un investisseur peut espérer un excellent revenu locatif annuel. Le second appartement, quasiment identique, se situe au dernier étage. Entièrement rénové, il présente les mêmes caractéristiques. De plus, la toiture en pente et le plafond des combles ont été isolés. Cet appartement est actuellement loué et ne peut donc pas figurer en photo dans la brochure. Sa surface habitable est d'environ 130 m². Un excellent revenu locatif annuel y est également envisageable. La gare a été construite sur un terrain d'environ 934 m². Six places de parking sont disponibles devant et à côté du bâtiment. Un parking supplémentaire est réservé aux clients du restaurant. Une terrasse est aménagée devant le restaurant et sur le patio aux beaux jours. La gare n'est pas classée monument historique.

CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Zipper

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com