Sontheim an der Brenz

Πλήρως ανακαινισμένος σιδηροδρομικός σταθμός με ελκυστικό εισόδημα από ενοίκια!

Αριθμός ακινήτου: 22288036



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 840.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 265.19 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 934 m^2

Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	22288036
Επιφάνεια	ca. 265.19 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	8
Κατάσταση του ακινήτου	6
τουαλέτα	4
Έτος κατασκευής	1880
Χώρος στάθμευσης	6 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	840.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2013
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 270 m²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης
Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	01.09.2025
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	171.1 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1880

Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

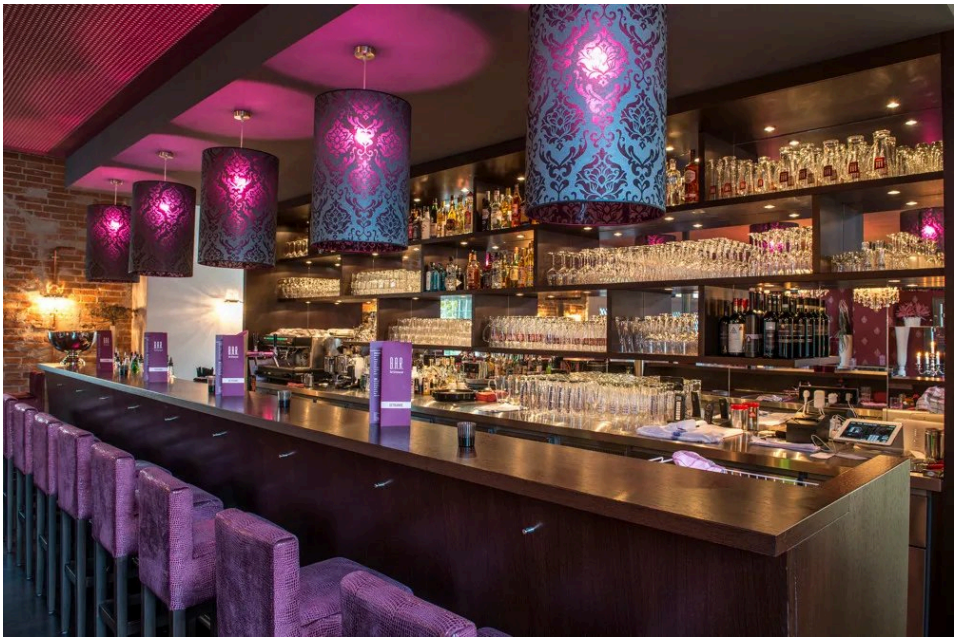
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

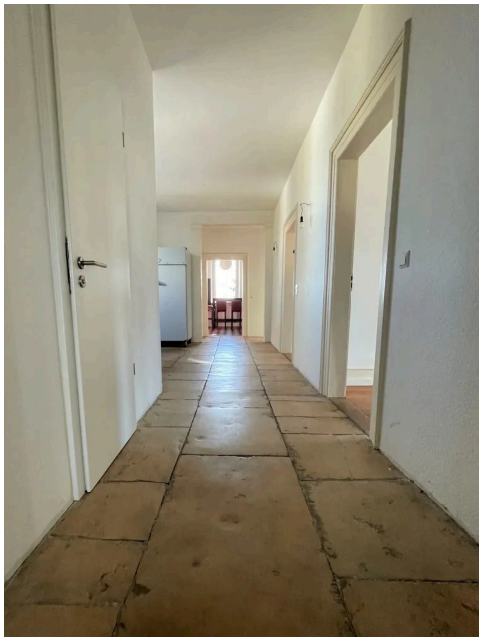
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το εξαιρετικό ακίνητο διατίθεται στην αγορά αποκλειστικά από την VON POLL IMMOBILIEN. Το πρώην κτίριο του σιδηροδρομικού σταθμού και του ταχυδρομείου μετατράπηκε σε κτίριο κατοικιών και εμπορικών χώρων μικτής χρήσης το 2012/2013 μετά από αίτηση άδειας αλλαγής χρήσης. Χάρη σε μια πλήρη ανακαίνιση την ίδια χρονιά, το ακίνητο λάμπει με ένα πραγματικά ξεχωριστό φως. Ο γενναιόδωρος χώρος διαβίωσης 265 τ.μ., χωρισμένος σε δύο διαμερίσματα, και ο χώρος του εστιατορίου 270 τ.μ. ολοκληρώνουν αυτήν την ελκυστική προσφορά. Η είσοδος από τον πρώην σιδηροδρομικό σταθμό οδηγεί στο διάδρομο του εστιατορίου, το οποίο παρέχει πρόσβαση στο μπαρ, την κύρια τραπεζαρία, ένα βοηθητικό δωμάτιο και όλες τις τουαλέτες. Η κύρια τραπεζαρία του εστιατορίου χωράει περίπου 60 άτομα, ενώ το βοηθητικό δωμάτιο προσφέρει επιπλέον θέσεις για περίπου 30. Το κατάλυμα εντυπωσιάζει αμέσως με την ευρυχωρία και την υψηλής ποιότητας επίπλωσή του. Για την ελαχιστοποίηση του εξωτερικού θορύβου, όλα τα παράθυρα και οι πόρτες στο ισόγειο τοποθετήθηκαν με τριπλά ηχομονωτικά τζάμια κατά τη διάρκεια της πλήρους ανακαίνισης. Επιπλέον, εγκαταστάθηκε στο εστιατόριο ένα νέο σύστημα θέρμανσης, συμπεριλαμβανομένου ενός συστήματος θέρμανσης με εξαναγκασμένο αέρα με επιπλέον ανεμιστήρα. Ένα ξεχωριστό σύστημα εξαερισμού βρίσκεται στο διπλανό δωμάτιο του εστιατορίου, όπου έχει επίσης αναπαλαιωθεί το αρχικό παρκέ δάπεδο. Το εστιατόριο είναι προς το παρόν μισθωμένο μακροπρόθεσμα και αποφέρει πολύ υψηλό ετήσιο ενοίκιο. Η τιμή αγοράς περιλαμβάνει όλα τα αποθέματα που χρησιμοποιούνται για τη λειτουργία του εστιατορίου. Μια λεπτομερής λίστα είναι διαθέσιμη κατόπιν αιτήματος. Μια δεύτερη, ξεχωριστή είσοδος, που βρίσκεται ακριβώς δίπλα στην κύρια είσοδο του σιδηροδρομικού σταθμού, οδηγεί στο κλιμακοστάσιο, το οποίο παρέχει πρόσβαση στα διαμερίσματα στον επάνω όροφο και στη σοφίτα. Το κλιμακοστάσιο διαθέτει την αρχική ξύλινη σκάλα, η οποία έχει αναπαλαιωθεί πλήρως. Η πόρτα εισόδου του διαμερίσματος οδηγεί στο διάδρομο του πρώτου διαμερίσματος. Εδώ, τα αρχικά πλακάκια δαπέδου από φυσική πέτρα, τα οποία έχουν επίσης αναπαλαιωθεί με επαγγελματισμό, τραβούν αμέσως την προσοχή. Το διαμέρισμα προσφέρει τέσσερα ευρύχωρα και φωτεινά δωμάτια, κουζίνα με τραπεζαρία και δύο μπάνια. Περίπου 134 τετραγωνικά μέτρα χώρου διαβίωσης και αναπαλαιωμένο παρκέ δάπεδο από σκληρό ξύλο ολοκληρώνουν αυτό το άνετο και φιλόξενο διαμέρισμα. Τριπλά τζάμια με ηχομονωτικά παράθυρα διατίθενται επίσης σε όλους τους χώρους. Το διαμέρισμα διαθέτει ατομική θέρμανση δαπέδου, η οποία εγκαταστάθηκε κατά την ανακαίνιση. Αυτή τη στιγμή είναι κενό. Ένα πολύ καλό ετήσιο εισόδημα από ενοίκια μπορεί να επιτευχθεί εδώ για έναν επενδυτή. Το δεύτερο, σχεδόν πανομοιότυπο διαμέρισμα βρίσκεται στον τελευταίο όροφο. Αυτό το διαμέρισμα έχει επίσης ανακαινιστεί εκτενώς και έχει τα ίδια χαρακτηριστικά. Επιπλέον, η κεκλιμένη στέγη και η οροφή προς τη σοφίτα έχουν μονωθεί. Αυτό το διαμέρισμα είναι προς το παρόν ενοικιασμένο και επομένως δεν μπορεί να εμφανιστεί με φωτογραφίες στο φυλλάδιο. Ο χώρος διαβίωσης είναι

περίπου 130 τ.μ. Ένα πολύ καλό ετήσιο εισόδημα από ενοίκια είναι επίσης δυνατό εδώ. Ο σιδηροδρομικός σταθμός χτίστηκε σε οικόπεδο περίπου 934 τ.μ. Διατίθενται έξι θέσεις στάθμευσης μπροστά και δίπλα στο κτίριο. Διατίθεται επιπλέον χώρος στάθμευσης για τους θαμώνες του εστιατορίου. Διατίθενται εξωτερικά καθίσματα μπροστά από το εστιατόριο και στη βεράντα κατά τους θερμότερους μήνες. Ο σιδηροδρομικός σταθμός δεν είναι διατηρητέο κτίριο.

Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Alexander Zipper

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com