Sontheim an der Brenz

Stazione ferroviaria completamente ristrutturata con interessante reddito da locazione!

Codice oggetto: 22288036



PREZZO D'ACQUISTO: 840.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 265.19 m^2 • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 934 m^2

Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	22288036
Superficie netta	ca. 265.19 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1880
Garage/Posto auto	6 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	840.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 270 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	01.09.2025
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	171.1 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1880

Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

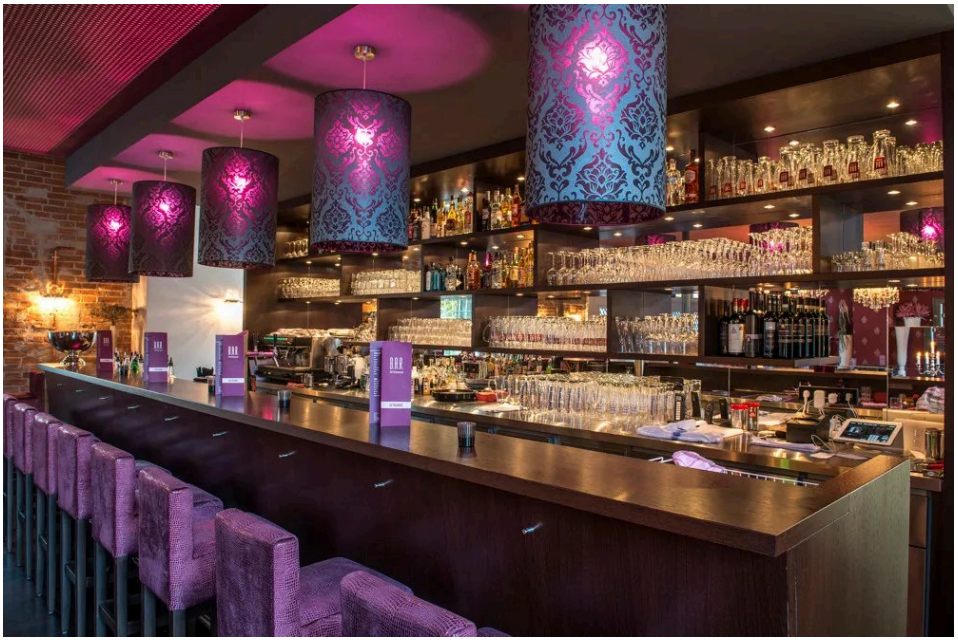
La proprietà





Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La proprietà





Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La proprietà





Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

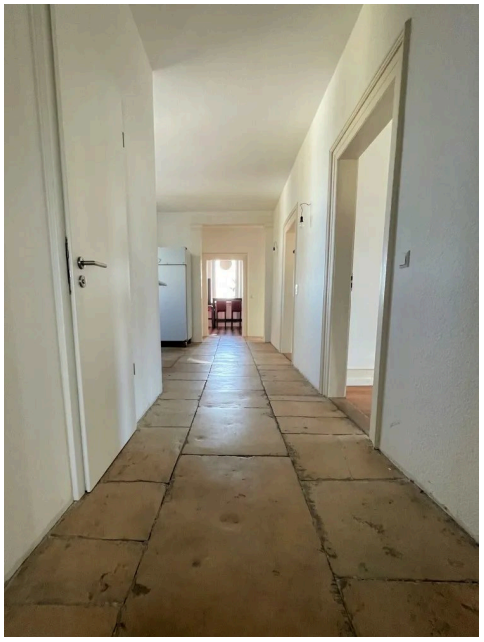
La proprietà





Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La proprietà





Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La proprietà





Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La proprietà





Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La proprietà





Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

La proprietà



Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Una prima impressione

Questa eccezionale proprietà è commercializzata in esclusiva da VON POLL IMMOBILIEN. L'ex edificio della stazione ferroviaria e delle poste è stato convertito in un edificio residenziale e commerciale a uso misto nel 2012/2013, a seguito di una richiesta di permesso di cambio di destinazione d'uso. Grazie a una completa ristrutturazione avvenuta nello stesso anno, l'immobile risplende di una luce davvero speciale. L'ampia superficie abitabile di 265 m², suddivisa in due appartamenti, e la zona ristorante di 270 m² completano questa attraente offerta. L'ingresso dall'ex stazione ferroviaria conduce al corridoio del ristorante, che dà accesso al bar, alla sala principale, a una sala laterale e a tutti i servizi igienici. La sala principale del ristorante può ospitare circa 60 persone, mentre la sala laterale offre posti a sedere aggiuntivi per circa 30 persone. Il locale colpisce immediatamente per la sua spaziosità e gli arredi di alta qualità. Per ridurre al minimo i rumori esterni, tutte le finestre e le porte al piano terra sono state dotate di tripli vetri insonorizzati durante la completa ristrutturazione. Inoltre, nel ristorante è stato installato un nuovo impianto di riscaldamento, che include un sistema di riscaldamento ad aria forzata con un ventilatore supplementare. Un sistema di ventilazione separato si trova nella sala adiacente al ristorante, dove è stato restaurato anche il parquet originale. Il ristorante è attualmente affittato a lungo termine e genera un canone annuo molto elevato. Il prezzo di acquisto include tutto l'inventario utilizzato per la gestione del ristorante. Un elenco dettagliato è disponibile su richiesta. Un secondo ingresso separato, situato proprio accanto all'ingresso principale della stazione ferroviaria, conduce alla tromba delle scale che consente l'accesso agli appartamenti ai piani superiori e alla mansarda. La tromba delle scale presenta la scala in legno originale, completamente restaurata. La porta d'ingresso dell'appartamento conduce al corridoio del primo appartamento. Qui, le piastrelle originali in pietra naturale, anch'esse sapientemente restaurate, catturano immediatamente l'attenzione. L'appartamento offre quattro ampie e luminose camere, una cucina con zona pranzo e due bagni. Circa 134 metri quadrati di superficie abitabile e il parquet in legno restaurato completano questo appartamento confortevole e accogliente. In tutti gli ambienti sono presenti finestre insonorizzate con tripli vetri. L'appartamento è dotato di riscaldamento a pavimento autonomo, installato durante la ristrutturazione. Attualmente è libero. Qui si può ottenere un ottimo reddito da locazione annuo per un investitore. Il secondo appartamento, quasi identico, si trova all'ultimo piano. Anche questo appartamento è stato ampiamente ristrutturato e presenta le stesse caratteristiche. Inoltre, il tetto spiovente e il soffitto della mansarda sono stati isolati. Questo appartamento è attualmente affittato e pertanto non può essere mostrato con immagini nella brochure. La superficie abitabile è di circa 130 m². Anche qui si può ottenere un ottimo reddito da locazione annuo. La stazione ferroviaria è stata costruita su un terreno di circa 934 m². Sei posti auto sono disponibili davanti e accanto all'edificio. Ulteriori parcheggi sono disponibili per i clienti del ristorante. Sono

disponibili posti a sedere all'aperto davanti al ristorante e sulla terrazza durante i mesi più caldi. La stazione ferroviaria non è un edificio storico.

Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Zipper

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com