Sontheim an der Brenz

Kernsanierter Bahnhof mit attraktiven Mieteinnahmen!

??????? ????????: 22288036

???? ??????: 840.000 EUR • ?????????: ca. 265,19 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 934 m²

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

?? ??? ?????

??????? ????????	22288036
?????????	ca. 265,19 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	6
????????	4
???? ??????????	1880
????? ??????????	6 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	840.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2013
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 270 m²
??????	???????, WC ???????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	01.09.2025
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	171.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1880

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

?? ???????

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

?? ???????

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

?? ???????

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

?? ???????

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

?? ???????

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

?? ???????

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

?? ???????

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

?? ???????

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

?? ???????

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

??? ????? ????????

Diese hier angebotene besondere Immobilie wird exklusiv im Alleinauftrag von VON POLL IMMOBILIEN vermittelt. Das ehemalige Bahnhofs- und Postgebäude wurde im Jahr 2012/2013 durch einen Umnutzungsantrag in ein Wohn- und Geschäftshaus umfunktioniert. Aufgrund der Kernsanierung im selben Jahr, erstrahlt das Objekt in einem ganz besonderen Licht. Die großzügige Wohnfläche von 265m², verteilt auf zwei Wohneinheiten und die Nutzfläche des Restaurants von 270m² runden dieses Angebot ab.

Durch die Eingangstür des Bahnhofs, gelangen Sie in den Flur des Restaurants. Über diesen erreichen Sie die Theke, den Haupt- und Nebenraum als auch alle Toiletten. Im großen Gastraum des Restaurants finden ca. 60 Gäste Platz. Der Nebenraum bietet weitere Plätze für ca. 30 Gäste. Die Lokalität besticht sofort durch das großzügige Platzangebot als auch durch die gehobene Ausstattung. Um den Lärmpegel von außen so gering wie möglich zu halten, wurden im Zuge der Kernsanierung im Erdgeschoss alle Fenster und Türen mit einer dreifach Schallschutzverglasung versehen. Zusätzlich wurde in das Restaurant eine neue Heizung, inklusive Umluftheizung mit extra Gebläse installiert. Eine separate Lüftungsanlage finden Sie im Nebenraum des Restaurants. Hier wurde darüber hinaus das Originalparkett saniert. Das Restaurant ist aktuell langfristig verpachtet und erzielt eine sehr hohe Jahrespacht. Im Kaufpreis enthalten ist sämtliches Inventar, welches zur Nutzung des Restaurants dient. Eine detaillierte Aufstellung erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Eine zweite separate Eingangstür, welche sich unmittelbar neben dem Haupteingang des Bahnhofs befindet, erschließt das Treppenhaus, welches zu den Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss führt. Im Treppenhaus befindet sich die ursprüngliche Holztreppe, welche umfassend saniert wurde. Durch die Wohnungseingangstür gelangen Sie in den Flur der ersten Wohnung. Hier fallen Ihnen sofort die original Natursteinplatten auf dem Boden ins Auge, welche ebenfalls hochwertig restauriert wurden. Die Wohnung bietet Ihnen vier großzügige und helle Räume, eine Küche mit Essbereich und zwei Badezimmer. Ca. 134m² Wohnfläche und ein sanierter Echtholzparkett runden diese Wohnung zum Wohlfühlen ab. Auch hier finden Sie ausschließlich dreifach verglaste Schallschutzfenster vor. Die Wohnung verfügt über eine Etagenheizung, welche im Zuge der Sanierung installiert wurde. Aktuell wird diese Wohnung nicht bewohnt. Auch hier kann für einen Investor eine sehr gute Jahresmiete erzielt werden.

Die zweite, fast baugleiche Wohnung, befindet sich im Dachgeschoss. Auch diese Wohnung wurde umfassend saniert und weist dieselben Eigenschaften auf. Zusätzlich wurden die Dachschrägen gedämmt sowie die Decke zum Spitzboden. Diese Wohnung ist aktuell vermietet und kann deshalb nicht im Exposé mit Bildern dargestellt werden. Die Wohnfläche beträgt ca. 130m². Auch hier besteht die Möglichkeit einer sehr guten Jahresmieteinnahme.

Der Bahnhof wurde auf einem ca. 934m² großen Grundstück errichtet. Vor und neben dem Gebäude stehen Ihnen sechs Stellplätze zur Verfügung. Für Gäste des Restaurants, stehen weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung. In warmen Monaten findet vor dem Restaurant und auf der Terrasse auch eine Außenbewirtung statt.
Der Bahnhof steht nicht unter Denkmalschutz.

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

????? ???????????

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.

??????? ????????: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Alexander Zipper

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com