

Sontheim an der Brenz

# Gare entièrement rénovée avec des revenus locatifs attractifs !

CODE DU BIEN: 22288036



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 840.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 265,19 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 934 m<sup>2</sup>**

**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

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>22288036</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 265,19 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>4</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1880</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>6 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>840.000 EUR</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2013</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Refait à neuf</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 270 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	171.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.09.2025	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	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 m<sup>2</sup>, divisé en deux appartements, et un espace restaurant de 270 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Un excellent revenu locatif annuel y est également envisageable. La gare a été construite sur un terrain d'environ 934 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>**
- **Wohnfläche gesamt: ca. 265 m<sup>2</sup>**
- **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 Bedarfs 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:aalen@von-poll.com)**

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

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**