Sontheim an der Brenz

Teljesen felújított vasútállomás vonzó bérleti díjakkal!

VP azonosító: 22288036

VÉTELÁR: 840.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 265,19 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 934 m²

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Áttekintés

VP azonosító	22288036
Hasznos lakótér	ca. 265,19 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálószobák	6
Fürdoszobák	4
Építés éve	1880
Parkolási lehetoségek	6 x Felszíni parkolóhely

Vételár	840.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2013
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 270 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.09.2025
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	171.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1880

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Az ingatlan

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Az ingatlan

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Az ingatlan

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Az ingatlan

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Az ingatlan

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Az ingatlan

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Az ingatlan

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Az ingatlan

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Az ingatlan

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Az elso benyomás

Ezt a kivételes ingatlant kizárólag a VON POLL IMMOBILIEN értékesíti. Az egykori vasútállomás és posta épületét 2012/2013-ban vegyes rendeltetésu lakó- és kereskedelmi épületté alakították át egy használatváltoztatási engedély iránti kérelem benyújtását követoen. Az ugyanebben az évben elvégzett teljes felújításnak köszönhetoen az ingatlan valóban különleges fényben ragyog. A két apartmanra osztott, tágas, 265 m²-es lakótér és a 270 m²-es éttermi rész teszi teljessé ezt a vonzó kínálatot. A korábbi vasútállomásról a bejárat az étterem folyosójára vezet, ahonnan a bár, a foétkezo, egy mellékhelyiség és az összes mosdó található. Az étterem foétkezoje körülbelül 60 vendég befogadására alkalmas, míg a mellékhelyiség további körülbelül 30 férohelyes. A létesítmény azonnal lenyugözi tágasságával és igényes berendezésével. A külso zajok minimalizálása érdekében a teljes felújítás során a földszinten található összes ablakot és ajtót háromrétegu, hangszigetelt üvegezéssel szerelték fel. Ezenkívül az étteremben új futési rendszert telepítettek, beleértve egy extra ventilátorral ellátott kényszerlevegos futési rendszert. Egy külön szellozorendszer található az étterem mellékhelyiségében, ahol az eredeti parkettát is restaurálták. Az étterem jelenleg hosszú távra ki van adva, és nagyon magas éves bérleti díjat generál. A vételár magában foglalja az étterem muködéséhez használt összes berendezést. Részletes lista kérésre rendelkezésre áll. Egy második, külön bejárat, amely közvetlenül a vasútállomás fobejárata mellett található, a lépcsoházba vezet, amelyen keresztül az emeleti és a tetotéri lakásokba lehet bejutni. A lépcsoházból látható az eredeti, átfogóan felújított falépcso. A lakás bejárati ajtaja az elso lakás folyosójára vezet. Itt az eredeti, szintén szakszeruen felújított termésko padlólapok azonnal magukra vonják a tekintetet. A lakás négy tágas és világos szobával, étkezos konyhával és két fürdoszobával rendelkezik. Körülbelül 134 négyzetméternyi lakótér és felújított keményfa parketta teszi teljessé ezt a kényelmes és hívogató lakást. A háromrétegu üvegezésu hangszigetelt ablakok is mindenhol megtalálhatók. A lakás egyedi padlófutéssel rendelkezik, amelyet a felújítás során szereltek be. Jelenleg üres. Egy befekteto számára nagyon jó éves bérleti jövedelem érheto el itt. A második, szinte teljesen azonos lakás a legfelso emeleten található. Ez a lakás is teljesköru felújításon esett át, és ugyanazokkal a jellemzokkel rendelkezik. Ezenkívül a ferde teto és a padlástér szigetelést kapott. A lakás jelenleg bérbe van adva, ezért a brosúrában nem lehet képekkel bemutatni. A lakótér körülbelül 130 m². Nagyon jó éves bérleti díjbevétel is lehetséges. A vasútállomás egy körülbelül 934 m²-es telken épült. Hat parkolóhely áll rendelkezésre az épület elott és mellett. További parkolási lehetoségek állnak rendelkezésre az éttermi vendégek számára. A melegebb hónapokban kültéri ülohelyek állnak rendelkezésre az étterem elott és a teraszon. A vasútállomás nem muemlékvédelem alatt áll.

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Zipper

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com