

Sontheim an der Brenz

# Teljesen felújított vasútállomás vonzó bérleti díjakkal!

VP azonosító: 22288036



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

**VÉTELÁR: 840.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 265,19 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 934 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz**

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

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

## Áttekintés

VP azonosító	22288036	Vételár	840.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 265,19 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2013
Szobák	8	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Hálósobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	4	Hasznos terület	ca. 270 m <sup>2</sup>
Építés éve	1880	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	6 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	171.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.09.2025	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	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 első benyomás

Ezt a kivételes ingatlant kizárólag a VON POLL IMMOBILIEN értékesei. Az egykori vasútállomás és posta épületét 2012/2013-ban vegyes rendeltetésű lakó- és kereskedelmi épületté alakították át egy használatváltatási engedély iránti kérelem benyújtását követően. Az ugyanebben az évben elvégzett teljes felújításnak köszönhetően az ingatlan valóban különleges fényben ragyog. A két apartmanra osztott, tágas, 265 m<sup>2</sup>-es lakótér és a 270 m<sup>2</sup>-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 férőhelyes. A létesítmény azonnal lenyugözi tágasságával és igényes berendezésével. A külső 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 kényyszerlevegös futési rendszert. Egy külön szellözorendszer 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 működéséhez használt összes berendezést. Részletes lista kérésre rendelkezésre áll. Egy második, külön bejárat, amely közvetlenül a vasútállomás fobejárata mellett található, a lépcsóházba vezet, amelyen keresztül az emeleti és a tetotéri lakásokba lehet bejutni. A lépcsóházból látható az eredeti, átfogóan felújított falépcsó. A lakás bejáratú ajtaja az első lakás folyosójára vezet. Itt az eredeti, szintén szakszeruen felújított természetes padlólapok azonnal magukra vonják a tekintetet. A lakás négy tágas és világos szobával, étkezős konyhával és két fürdoszobával rendelkezik. Körülbelül 134 négyzetméternyi lakótér és felújított keményfa parketta teszi teljessé ezt a kényelmes és hívogató lakást. A háromrétegu üvegezésű hangszigetelt ablakok is mindenhol megtalálhatók. A lakás

egyedi padlófutéssel rendelkezik, amelyet a felújítás során szereltek be. Jelenleg üres. Egy befektető számára nagyon jó éves bérleti jövedelem érhető el itt. A második, szinte teljesen azonos lakás a legfelső emeleten található. Ez a lakás is teljeskörű felújításon esett át, és ugyanazokkal a jellemzőkkel rendelkezik. Ezenkívül a ferde tető és a padlástér szigetelést kapott. A lakás jelenleg bérebe van adva, ezért a brosúrában nem lehet képekkel bemutatni. A lakótér körülbelül 130 m<sup>2</sup>. Nagyon jó éves bérleti díjbevétele is lehetséges. A vasútállomás egy körülbelül 934 m<sup>2</sup>-es telken épült. Hat parkolóhely áll rendelkezésre az épület előtt és mellett. További parkolási lehetőségek állnak rendelkezésre az éttermi vendégek számára. A melegebb hónapokban kültéri ülőhelyek állnak rendelkezésre az étterem előtt és a teraszon. A vasútállomás nem műemlékvédelem alatt áll.

**VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz**

## Minden a helyszínről

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.

**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/(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.

**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](mailto:aalen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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