

Sontheim an der Brenz

## ¡Estación de tren completamente renovada con atractivos ingresos por alquiler!

Número de propiedad: 22288036



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

**PRECIO DE COMPRA: 840.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 265,19 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 934 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 22288036                           |
| Superficie habitable | ca. 265,19 m <sup>2</sup>          |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 8                                  |
| Dormitorios          | 6                                  |
| Baños                | 4                                  |
| Año de construcción  | 1880                               |
| Tipo de aparcamiento | 6 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 840.000 EUR                                                               |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2013                                                                      |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 270 m <sup>2</sup>                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada                              |

Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

## Datos energéticos

| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado energético |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Demanda de energía final                            | 171.10 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 01.09.2025                                | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1880                   |

Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

## La propiedad



Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

## La propiedad



Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

## La propiedad



Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

## La propiedad



Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

## La propiedad



Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

## La propiedad



Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

## La propiedad



Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

## La propiedad



Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz

## La propiedad



**Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz**

## Una primera impresión

Esta excepcional propiedad se comercializa en exclusiva a través de VON POLL IMMOBILIEN. El antiguo edificio de la estación de tren y correos se convirtió en un edificio de uso mixto, residencial y comercial, en 2012/2013 tras la solicitud de un permiso de cambio de uso. Gracias a una renovación completa realizada ese mismo año, la propiedad brilla con una luz verdaderamente especial. La generosa superficie habitable de 265 m<sup>2</sup>, dividida en dos apartamentos, y el restaurante de 270 m<sup>2</sup> completan esta atractiva oferta. La entrada desde la antigua estación de tren conduce al pasillo del restaurante, que da acceso al bar, al comedor principal, a una sala auxiliar y a todos los baños. El comedor principal del restaurante tiene capacidad para aproximadamente 60 comensales, mientras que la sala auxiliar ofrece asientos adicionales para unos 30. El establecimiento impresiona de inmediato por su amplitud y su mobiliario de alta gama. Para minimizar el ruido exterior, todas las ventanas y puertas de la planta baja se instalaron con triple acristalamiento insonorizado durante la renovación completa. Además, se instaló un nuevo sistema de calefacción, que incluye un sistema de aire forzado con un ventilador adicional. Un sistema de ventilación independiente se encuentra en la sala contigua al restaurante, donde también se ha restaurado el suelo de parquet original. El restaurante está actualmente alquilado a largo plazo y genera una renta anual muy elevada. El precio de compra incluye todo el inventario utilizado para su funcionamiento. Puede solicitar una lista detallada. Una segunda entrada independiente, situada justo al lado de la entrada principal de la estación de tren, conduce a la escalera que da acceso a los apartamentos de las plantas superior y ático. La escalera conserva la escalera de madera original, que ha sido completamente restaurada. La puerta de entrada al apartamento da al pasillo del primer apartamento. Aquí, las baldosas originales de piedra natural, también restauradas con maestría, llaman la atención de inmediato. El apartamento ofrece cuatro habitaciones amplias y luminosas, una cocina con comedor y dos baños. Aproximadamente 134 metros cuadrados de espacio habitable y suelo de parquet de madera restaurado completan este cómodo y acogedor apartamento. También hay ventanas insonorizadas de triple acristalamiento en toda la vivienda. El apartamento cuenta con calefacción por suelo radiante individual, instalada durante la reforma. Actualmente está vacío. Un inversor puede obtener aquí una muy buena renta anual por alquiler. El segundo apartamento, casi idéntico, se encuentra en la planta superior. Este apartamento también ha sido completamente renovado y cuenta con las mismas características. Además, se ha aislado el techo inclinado y el techo del ático. Este apartamento está actualmente alquilado, por lo que no se puede mostrar con fotos en el folleto. La superficie habitable es de aproximadamente 130 m<sup>2</sup>. También es posible obtener una muy buena renta anual por alquiler. La estación de tren se construyó en una parcela de aproximadamente 934 m<sup>2</sup>. Hay seis plazas de aparcamiento disponibles delante y junto al edificio. Hay aparcamiento adicional disponible para los clientes del restaurante. Hay mesas

al aire libre delante del restaurante y en la terraza durante los meses más cálidos. La estación de tren no es un edificio protegido.

**Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz**

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Número de propiedad: 22288036 - 89567 Sontheim an der Brenz**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Alexander Zipper**

---

**Spitalstraße 12, 73430 Aalen**

**Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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