



Objekt: 2025-TK-2071

## **RAUM FÜR FAMILIE UND GEWERBE - Ihr neues Zuhause mit reichlich Möglichkeiten**

Zweifamilienhaus, Sontheim an der Brenz

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-  
maklerhaus.de  
www.ex-ma.de

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

## Daten

Immobilien-Nr.	2025-TK-2071
PLZ	89567
Ort	Sontheim an der Brenz
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Sontheim
Kaufpreis	309.000,00 €
Anzahl GA oder TG-Stellplätze	1
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. Mwst
Befuerung	Gas
Heizungsart	Gaszentralheizung
Küche	Einbauküche
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 197 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>

Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 261 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	2
Anzahl Balkone	1
Objektart	Haus
Objektyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	sofort
Baujahr	1951
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
wesentlicher Energieträger	Gas

## Beschreibung

Vielseitiges Wohnhaus mit Potenzial für Ihre individuellen Bedürfnisse

Dieses charmante Haus bietet eine seltene Gelegenheit, Wohnkomfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten miteinander zu vereinen. Auf einem Grundstück von 261 m<sup>2</sup> wurde das Haus 1951 erbaut und 1967 erweitert. Es wurde modernisiert, wobei noch Potenzial für persönliche Gestaltung bleibt.

**WOHNEN UND ARBEITEN** – ein flexibles Zuhause mit vielen Optionen

Aktuell als Wohn- und Geschäftshaus genutzt, bietet das Anwesen zahlreiche Möglichkeiten. Für Kapitalanleger ist es eine solide Rendite, für Eigennutzer eine Chance, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden. Zudem können Sie durch die Gewerbefläche im Erdgeschoss Mieteinnahmen erzielen, die Ihnen helfen, Ihr Zuhause zu finanzieren.

**FLEXIBLE NUTZUNG** – vom Zweifamilienhaus bis zum modernen Einfamilienhaus

Das Ober- und Dachgeschoss mit ca. 110 m<sup>2</sup> bietet fünf Zimmer, zwei Badezimmer und eine Einbauküche. Durch die Dachgaube entsteht zusätzlicher Raum, um die frische Luft zu genießen. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung, sei es als Familienhaus, Paarwohnung oder Mehrgenerationenhaus. Mit wenigen Änderungen könnte sich das Haus auch als Zweifamilienhaus oder großzügiges Einfamilienhaus nutzen lassen – ganz nach Ihren Vorstellungen.

**ERDGESCHOSS** – Gewerbefläche mit Potenzial

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 87 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche, die ursprünglich als Friseursalon genutzt wurde. Die Ausstattung (2006) kann übernommen werden, was einen schnellen Start für Ihr eigenes Geschäft ermöglicht. Zwei zusätzliche Zimmer und ein separates WC bieten Raum für eine flexible Nutzung als Büro, Atelier oder Wohnfläche. Die Struktur ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Geschäftsbereichen.

**MODERNISIERUNGEN**

Das Gebäude wurde technisch modernisiert: Das Dach wurde 1998 erneuert, die Außendämmung 2008 angebracht, und 2-fach-verglaste Kunststofffenster tragen zur

besseren Energieeffizienz bei. Die Gasheizung sorgt für wohlige Wärme, und der Keller bietet Platz für Haustechnik und Stauraum.

#### AUßENBEREICH

Das Grundstück umfasst eine Garage (2002) und einen Stellplatz. Die Pergola im Außenbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein – perfekt für Ihre privaten Momente oder gesellige Stunden.

#### FAZIT – Ihr neues Zuhause mit vielfältigem Potenzial

Diese Immobilie bietet nicht nur Wohnraum, sondern auch zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – als Zweifamilienhaus, Einfamilienhaus oder Wohn- und Geschäftshaus. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Anwesens begeistern.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Kern von Sontheim an der Brenz, nur etwa 580 Meter Luftlinie vom Ortszentrum entfernt und damit fußläufig gut an Geschäfte wie Norma (ca. 260 m), Bäckerei Kröner (ca. 110 m), Apotheke und Hausarztpraxis (jeweils um 250–270 m) angebunden

ÖPNV und Bahn sind in wenigen Schritten erreichbar (Bushaltestelle ca. 60 m, Bahnhof ca. 130 m), was Pendlern und Besuchern kurze Wege sichert

Sontheim an der Brenz liegt am Übergang von Schwäbischer Alb und Donautal in Ostwürttemberg und bietet über die A7-Anbindung bei Niederstotzingen sowie die Bahnstrecke Aalen–Ulm Zugang zu größeren Zentren.

Hier profitieren Bewohner und Gewerbetreibende von zentraler Sichtbarkeit und kurzen Wegen zu Kindergarten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

## Ausstattung Beschreibung

- # Baujahr Ursprung 1951
- # 1967 Anbau
- # Grundstück 261 m<sup>2</sup>
- # Momentan Wohn- und Geschäftshaus mit:
- # 1 Wohnung im OG/DG - 5 Zimmer ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- # 1 Gewerbefläche im EG - 3 Zimmer ca. 87 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- # Ausstattung Friseursalon Neu 2006
- # Einbauküche im OG und EG
- # Dachgaube ca. 2002 erneuert
- # Außendämmung ca. 2008
- # Dach ca. 1998
- # 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- # Pergola
- # Gasheizung
- # Unterkellert
- # Garage (2002) + Stellplatz





 EXCELLENCE Maklerhaus  
www.excellence-maklerhaus.de

Titelbild



Außenansicht



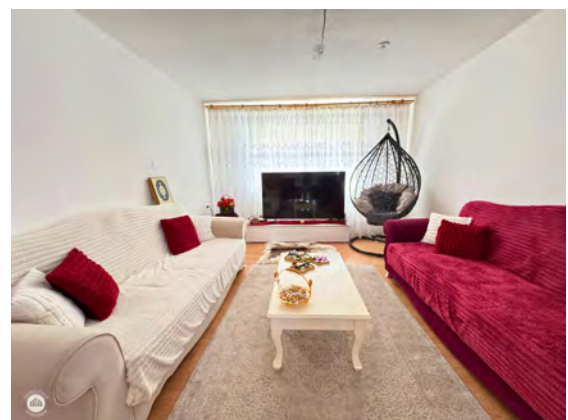
Eingang Friseursalon



Wohnen OG



Wohnen OG



Wohnen OG



Küche



Küche



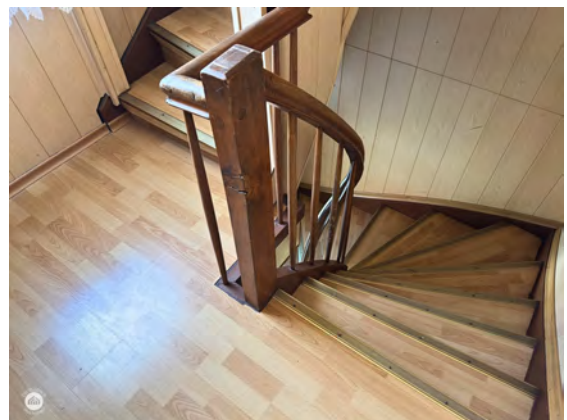
Küche



Bad OG



Flur OG



Teppenhause Wohnung





Flur DG



Zimmer DG



Zimmer 1 DG



Dachterrasse



Bad DG



Salon





Grundriss EG Sontheim



Grundriss OG.jpg



## Ihr Ansprechpartner

**Herr Thorsten Kunder**

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1

89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Fax: 08221200541

Mobil: 017631058158

E-Mail:

[t.kunder@excellence-maklerhaus.de](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)

Web: [www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

### Rechtshinweis

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen wir daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.