



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



EXCELLENCE Maklerhaus

Objekt: 2024-TK-1962

Attraktives WOHN- und GESCHÄFTSHAUS in Sontheim

Wohn- und Geschäftshaus, Sontheim an der Brenz

269.000,00 €

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Daten

Immobilien-Nr.	2024-TK-1962
PLZ	89567
Ort	Sonthem an der Brenz
Land	Deutschland
Kaufpreis	269.000,00 €
Anzahl GA oder TG-Stellplätze	1
Anzahl Aussenstellplatz	2
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Küche	Einbauküche
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 96 m ²
Nutzfläche	ca. 157 m ²
Anzahl Zimmer	4

Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 411 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Balkone	1
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	sofort
Baujahr	1966
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Baujahr lt. Energieausweis	1966
wesentlicher Energieträger	Gas



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Beschreibung

Wohn- und Geschäftshaus (Linke Seite, Baujahr 1966)

Zum Verkauf steht ein charmantes Wohn- und Geschäftshaus, das bisher gemeinsam mit dem danebenliegenden Objekt genutzt wurde. Dieses befindet sich auf der linken Seite zweier Wohn- und Geschäftshäuser mit insgesamt 411 m² Grundstücksfläche, welche im Moment separat angeboten werden. Natürlich können beide auch im Gesamtpaket erworben werden. Generell bestechen beide Gebäude durch eine attraktive Mischung aus Wohn- und Geschäftsflächen sowie Erweiterungspotenziale in den ausbaufähigen Dachgeschossen.

Im Erdgeschoss dieser Einheit präsentiert sich eine attraktive Ladenfläche von ca. 58 m², die durch großzügige Glasfronten besticht und eine hervorragende Sichtbarkeit von außen garantiert. Diese transparente Gestaltung schafft einladende Schaufensterflächen, die optimal für die Präsentation von Waren und Dienstleistungen genutzt werden können. Ergänzt wird diese Fläche durch ein ca. 19 m² großes Büro, das ideal für administrative Tätigkeiten oder als zusätzlicher Beratungs- bzw. Verkaufsraum genutzt werden kann.

Direkt oberhalb des Erdgeschosses befindet sich die 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m² Wohnfläche. Diese Wohnung ist natürlich renovierungsbedürftig und bietet ein großes Potenzial zur Modernisierung und individuellen Neugestaltung. Zudem besteht die Möglichkeit, das ausbaufähige Dachgeschoss in die Modernisierungs- und Erweiterungspläne einzubeziehen, um zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum zu schaffen.

Im Untergeschoss überzeugt die Immobilie durch eine solide Infrastruktur: Eine betonierte Zufahrt führt direkt zur Montagegarage, die sich ideal für gewerbliche Nutzungen, handwerkliche Tätigkeiten oder als Werkstatt eignet. Neben der Garage befindet sich ein großzügiger Lagerraum, der zusätzlichen Stauraum für Waren, Ersatzteile oder Arbeitsmaterial bietet und so den betrieblichen Ablauf unterstützt.

Diese Kombination aus einer markanten Ladenfläche mit exzellenter Außenpräsenz, flexiblen Büro- und Wohnbereichen sowie funktionalen Zusatzräumen im Untergeschoss macht das Objekt zu einer herausragenden Investitionsmöglichkeit für Unternehmer und



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Investoren, die sowohl an sofort nutzbaren als auch an zukunftsorientierten Erweiterungsmöglichkeiten interessiert sind.

Für mehr Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gerne!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Die Lage in Sontheim an der Brenz bietet eine perfekte Symbiose aus ruhigem, familienorientiertem Wohnen und der Nähe zu einem umfangreichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie einer gut ausgebauten Infrastruktur. Diese Kombination macht die Immobilie besonders interessant für alle, die sowohl Ruhe als auch urbanen Komfort und kurze Wege schätzen. Auch für Kinder bietet Sontheim alles was Sie benötigen. Ob Kindergärten oder die Grund- und Realschule, welche sich einen Katzensprung von der Immobilie befindet, haben Sie alles im Ort. Gute Verbindungen zu den naheliegenden größeren Städte haben Sie nach Günzburg, Heidenheim oder Lauingen. Hier bleiben keine Wünsche offen.

Ausstattung Beschreibung

- # Baujahr 1966
- # Wohn- und Geschäftshaus
- # Grundstück 411 m²
- # Nutzfläche ca. 157,05 m²
- # ca. 96 m² Wohnfläche
- # Gaszentralheizung
- # Dachgeschoss ausbaufähig

- # 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m² Wohnfläche
- + Einbauküche mit Speis
- + Badezimmer
- + Balkon

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

- + Stellplatz
- + die Wohnung ist leerstehend

Ladenfläche im EG mit ca. 58 m²

Büro im EG mit ca. 19 m² Fläche

Es werden beide Häuser nebeneinander verkauft. Somit besteht auch die Möglichkeit diese im Gesamtpaket zu erwerben.



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Titelbild



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Ladenfläche EG



Büro EG

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de
www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Schlafen OG



Wohnen OG



Küche OG



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de
www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



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

Web: 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.

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

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

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

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