



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



EXCELLENCE Maklerhaus

Objekt: 2024-TK-1963

Attraktives WOHN- und Geschäftshaus

Wohn- und Geschäftshaus, Sontheim an der Brenz

279.000,00 €

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Daten

Immobilien-Nr.	2024-TK-1963
PLZ	89567
Ort	Sontheim an der Brenz
Land	Deutschland
Kaufpreis	279.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt
Befuerung	Gas
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 96 m ²
Nutzfläche	ca. 110 m ²
Grundstücksgröße	ca. 411 m ²

Gewerbefläche	ca. 110 m ²
Anzahl Balkone	1
Objektart	Haus
Objektyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	sofort
Baujahr	1957
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
wesentlicher Energieträger	Gas



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Beschreibung

Wohn- und Geschäftshaus (Rechte Seite, Baujahr 1957)

Zum Verkauf steht ein charmantes Wohn- und Geschäftshaus, das bisher gemeinsam mit dem danebenliegenden Objekt genutzt wurde. Dieses befindet sich auf der rechten Seite zweier Wohn- und Geschäftshäuser mit insgesamt 411 m² Grundstücksfläche, welches das zuerst gebaute Haus darstellt. Beide Häuser werden 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 befindet sich eine Ladenfläche von ca. 39 m², die durch eine Glasfront besticht und für optimale Außenpräsenz sorgt – ideal, um Waren oder Dienstleistungen wirkungsvoll zu präsentieren. Ergänzt wird das Angebot durch eine ca. 50 m² große Werkstatt, die inklusive WC vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für handwerkliche Tätigkeiten, Lagerung oder als Arbeitsbereich bietet.

Im Obergeschoss befindet sich die 4-Zimmer-Wohnung mit großem Badezimmer, einer eigenen Waschküche, sowie einem Balkon, welche im Moment vermietet ist.

Das ausbaufähige Dachgeschoss eröffnet zusätzliches Entwicklungspotenzial für individuelle Erweiterungen. Moderne Solarpaneele auf dem Dach tragen zudem zu einer nachhaltigen und kosteneffizienten Energieversorgung bei.

Dieses Objekt bietet eine gelungene Kombination aus gewerblichen Flächen und Wohnnutzung – ein ideales Investment für Unternehmer und Investoren, die auf langfristige Mieteinnahmen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten setzen.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

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 1957
- # Wohn- und Geschäftshaus
- # Grundstück 411 m²
- # Nutzfläche ca. 110 m²
- # ca. 108 m² Wohnfläche
- # Gaszentralheizung
- # Solarpaneelen auf dem Dach
- # Dachgeschoss ausbaufähig

- # 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 108 m² Wohnfläche
- + Einbauküche mit Speis
- + eigene Waschküche in der Wohnung
- + großes Badezimmer
- + Balkon
- + Stellplatz
- + die Wohnung ist seit ca. 2021 vermietet

- # Ladenfläche mit ca. 39 m²
- # Werkstatt mit WC und ca. 50 m² Fläche



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

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



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Außenansicht



Überblick Gesamtgrundstück



Außenansicht



Außenansicht



Ladenraum rechts



Außenansicht

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de
www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Außenansicht



Badezimmer



Badezimmer_2



Badezimmer_3



Eingangsbereich



Flur_2

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de
www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Hauswirtschaftsraum



Kinderzimmer



Büro-Kinderzimmer



Flur



Küche



Küche_2

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