Schwabmünchen

Renditeobjekt mit Gastronomie, moderner Wohnung und Vermietungsmöglichkeiten

??????? ????????: 25122095

???? ??????: 1.990.000 EUR • ?????????: ca. 400 m² • ???????: 13 • ?????? ???: 1.390 m²

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

?? ??? ?????

??????? ????????	25122095
?????????	ca. 400 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	13
????????? ??? ????????	10
????????	4
???? ??????????	1820
????? ??????????	8 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	1.990.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 400 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	01.07.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	181.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1820

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

?? ???????

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

?? ???????

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

?? ???????

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

?? ???????

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

?? ???????

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

?? ???????

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

?? ???????

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

?? ???????

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

?? ???????

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

??? ????? ????????

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus bietet Ihnen die ideale Kombination aus historischem Charme sowie moderner Ausstattung und befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Schwabmünchen. Das ca. im Jahr 1820 erbaute Gebäude ist umfassend saniert und modernisiert worden, wobei die letzte Modernisierung im Jahr 2022 abgeschlossen wurde. Das 1.390 m² große Grundstück bietet zudem die Möglichkeit für den zusätzlichen Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen.

Die prunkvoll ausgestattete Wohnung in der ersten Etage verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 200 m², die zum Selbstbezug bereit steht und zum Wohlfühlen einlädt. Der historische Altbaucharme spiegelt sich in beeindruckender Deckenhöhen von über drei Metern, edlen Marmorböden und eindrucksvollen Fenstern wider. Besonders beeindruckend und repräsentativ gestaltet sich das offene Entrée, das in den geräumigen Wohn-Essbereich übergeht. Angrenzend, jedoch abgeschlossen, befindet sich die Küche mit einer hochwertigen Einbauküche – eine Speisekammer bietet viel Platz und Stauraum. An das Schlafzimmer schließen sich ein elegantes Bad en Suite sowie ein praktisches Ankleidezimmer an. In der Wohnung gibt es außerdem zwei zusätzliche Zimmer, ein weiteres Bad und ein Gäste-WC.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein Restaurant mit einer Fläche von etwa 203 m², das mehrere Gasträume und moderne WC-Anlagen beinhaltet. Der benachbarte Biergarten bietet weitere Sitzmöglichkeiten in angenehmer Atmosphäre für die Gäste.

Zusätzlich beherbergt das Gebäude zwei Dachgeschosswohnungen, die ideal für die Vermietung oder als separater Wohnraum genutzt werden können.

Zum Objekt gehören acht Stell- sowie zwei Garagenplätze. Im rückwärtigen Bereich lädt ein Garten mit unterschiedlichen überdachten Sitzgelegenheiten zum Entspannen ein.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist ein historischer Kreuzgewölbekeller, der kreativ verwendet werden kann. Zusätzlich zum Kühlraum und dem Heizungsraum stehen im Untergeschoss weitere Räumlichkeiten zur Verfügung, die viel Stauraum und Platz für das Restaurant bieten.

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Investoren, die ein repräsentatives und wertbeständiges Objekt suchen.

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

????????????? ??? ???????

- zentrale Innenstadtlage
- gute Verkehrsanbindung
- Bahnhof im Ort
- Restaurant im Erdgeschoss mit rund 100 Sitzplätzen
- moderne Traumwohnung mit 5,5 Zimmern im OG
- Grundstück ca. 1.390 m² mit Option einer weiteren Immobilie
(Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen möglich)
- Gewerbenutzfläche Erdgeschoss ca. 203 m²
- Wohnung 1. OG ca. 200 m² Wohnfläche
- 2 Dachgeschosswohnungen à ca. 6 und 2 Zimmern
- neue Fenster Doppelverglasung (EG 2015, 1. Stock 2016, DG + Keller 2021)
- Gaszentralheizung 2022
- 2 Garagenplätze
- 8 Außenparkplätze
- Jahreskaltmiete insg. ca. 52.300,- Euro (ohne Wohnung im OG)

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

??? ??? ??? ?????????

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in Schwabmünchen - eine charmante Stadt im schwäbischen Landkreis Augsburg in Bayern. Sie liegt etwa 25 Kilometer südlich von Augsburg und bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Dank des ansässigen Bahnhofs mit der Bahnstrecke Augsburg–Buchloe ist Schwabmünchen sowohl für Pendler als auch für Familien ein attraktiver Wohnort. Die vierspurig ausgebaute B 17 ist nur wenige Minuten entfernt. Dadurch erreichen Sie sehr schnell die A8 über Augsburg in Richtung Ulm/Stuttgart und die A96 nach München/Lindau.
Die nur ca. 25 Minuten entfernte S-Bahn (MVV) in Geltendorf bringt Sie ebenfalls bequem und zügig nach München. Zahlreiche Pendler nutzen auch die direkte Zugverbindung (35 Minuten) vom ca. 15 Minuten entfernten Kaufering.

Die Stadt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Neben einem breiten Angebot an Freizeit- und Sporteinrichtungen bietet Schwabmünchen auch ein reges kulturelles Leben mit Veranstaltungen, Märkten und Festen. Die naturnahe Umgebung mit den Lechauen und dem Naturpark Augsburg – Westliche Wälder lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein.

Schwabmünchen vereint somit eine hohe Lebensqualität mit einer günstigen Lage zwischen Augsburg und dem Allgäu, was es zu einem gefragten Wohn- und Wirtschaftsstandort macht.

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 181.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1820.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com