

Schongau

# Restaurant mit hochwertiger Küche

Objektnummer: 26142006



**KAUFPREIS: 595.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.278 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26142006</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>595.000 EUR</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1950</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>10 x Freiplatz</b>		
		<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2018</b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 200 m<sup>2</sup></b>

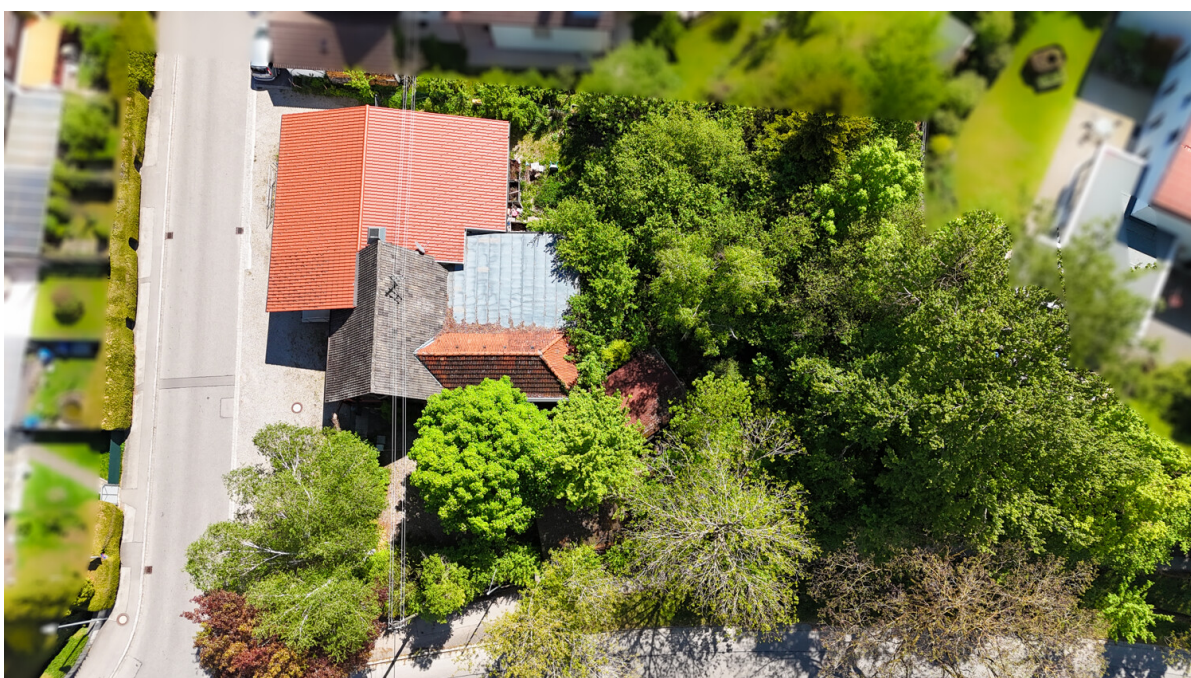
Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

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

Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau

## Die Immobilie



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**Jetzt scannen!**

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

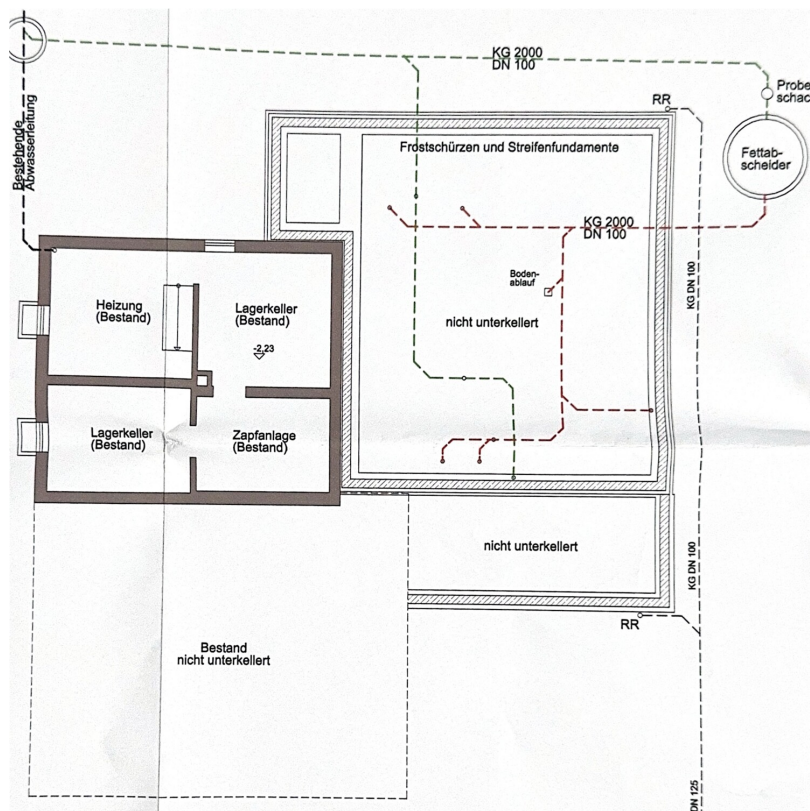
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

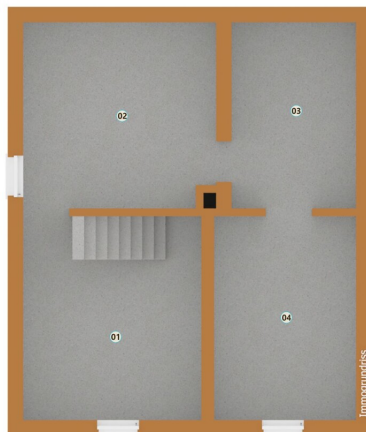
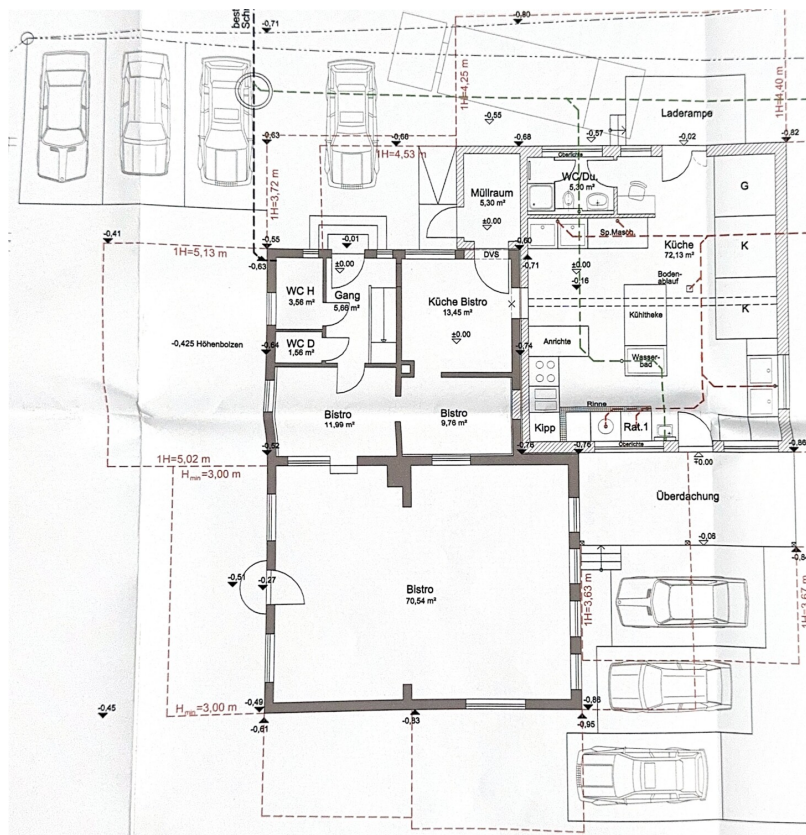
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau

## Grundrisse





LEGENDE

- 01 Heizung
- 02 Lagerkeller
- 03 Zapfanlage
- 04 Lagerkeller



## LEGENDE

- 01 Gang - 5,66 m<sup>2</sup>
- 02 WC-Herren - 3,56 m<sup>2</sup>
- 03 WC-Damen - 1,56 m<sup>2</sup>
- 04 Bistro - 11,99 m<sup>2</sup>
- 05 Bistro - 70,54 m<sup>2</sup>
- 06 Bistro - 9,76 m<sup>2</sup>
- 07 Küche/Bistro - 13,45 m<sup>2</sup>
- 08 Müllraum - 5,30 m<sup>2</sup>
- 09 WC/Du. - 5,30 m<sup>2</sup>
- 10 Küche - 72,13 m<sup>2</sup>

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau**

## Ein erster Eindruck

Die „Fischerstubb“, ein bekanntes ehemaliges Wirtshaus im nordöstlichen Teil von Schongau, steht nun zum Verkauf. Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet etwa 5 Minuten von der Innenstadt entfernt.

Das Haupthaus wurde im Jahr 1950 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2018 durch einen ebenfalls massiv errichteten Anbau erweitert. Das gesamte Grundstück umfasst ca. 1.278 m<sup>2</sup>.

Betreten wird das Hauptgebäude über den Eingang auf der Westseite. Im Inneren erwartet Sie die gemütliche und urige Gaststube mit einer Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup>, die sich in mehrere Sitzbereiche gliedert und durch den Ausschank ergänzt wird.

Angrenzend befinden sich auf weiteren ca. 45 m<sup>2</sup> die Sanitäreinrichtungen, zwei Nebenräume sowie die ehemalige Bistroküche.

Von dort gelangt man direkt in den Anbau aus dem Jahr 2018. Dieser beherbergt eine hochwertige und professionell ausgestattete Gastronomieküche mit Kühlhaus und umfangreicher Ausstattung. Der Neuwert der Küche lag zum Zeitpunkt der Errichtung bei rund 150.000 €. Eine detaillierte Inventarliste stellen wir Ihnen bei Interesse gerne zur Verfügung.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Der Keller verfügt über vier separate Räume mit einer Gesamtfläche von ca. 45 m<sup>2</sup>.

Im Außenbereich lädt der großzügige Biergarten, ummantelt vom Baumbestand, zum Verweilen ein und schafft eine angenehme Atmosphäre. Für Gäste und Kunden stehen zudem rund zehn Stellplätze zur Verfügung.

**Interessant für Investoren und Bauträger**

Neben der gastronomischen Nutzung bietet die Liegenschaft auch ein attraktives Entwicklungspotenzial. Das Grundstück kann gemäß § 34 BauGB entsprechend der umliegenden Bebauung neu bebaut werden. In der Nachbarschaft dominieren Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen.

Bei Erwerb des gesamten Grundstücks erscheint – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen – eine Bebauung mit einem 4-Spänner-Reihenhaus oder einem

**Mehrfamilienhaus denkbar.**

**Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbbaurechtsgrundstück der katholischen Kirche. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag läuft derzeit bis zum 31.12.2047. Bei einem Eigentümerwechsel in Verbindung mit einer Neubebauung ist nach aktuellem Kenntnisstand von einer Verlängerung des Erbbaurechts um weitere 50 Jahre auszugehen. Der derzeitige Erbbauzins beträgt lediglich 235,57 € pro Jahr.**

**Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!**

**Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau**

## **Ausstattung und Details**

- **Hochwertige Gastroküche (150.000,00€ Neuwert)**
- 
- **2x Kühlhäuser**
- **Ausschank/Theke**
- **Parkettböden**
- **Fliesenböden**
- **§34 Umfeldbebauung**
- **Doppelverglasung**
- **Fernwärme**
- **Gekühlter Müllagerraum**
-

**Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau**

## **Alles zum Standort**

Das traditionsreiche Wirtshaus befindet sich in Schongau, einer lebendigen Stadt im oberbayerischen Pfaffenwinkel. Die historische Altstadt, das starke regionale Umfeld sowie die hohe Lebensqualität machen Schongau zu einem attraktiven Standort für Gastronomie und Gastgewerbe.

Die Stadt profitiert von einer guten Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen B17 und B472. Dadurch ist das Wirtshaus sowohl für Einheimische als auch für Besucher aus den umliegenden Städten und Gemeinden bequem erreichbar. Der Bahnhof Schongau mit regelmäßigen Zugverbindungen sorgt zusätzlich für eine gute Anbindung an die Region.

Schongau und der Pfaffenwinkel sind bekannt für ihre landschaftliche Schönheit, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine hohe touristische Attraktivität. Wanderer, Radfahrer, Ausflügler und Urlaubsgäste schätzen die Region ebenso wie die ansässige Bevölkerung. Dies bietet eine solide Grundlage für eine erfolgreiche gastronomische Nutzung.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister, Handwerksbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen. Die gewachsene Infrastruktur und die vorhandenen Parkmöglichkeiten tragen zusätzlich zur Attraktivität des Standorts bei.

Das Wirtshaus profitiert von seiner Verwurzelung in einer traditionsbewussten Region, in der bayerische Gastlichkeit und geselliges Beisammensein einen hohen Stellenwert genießen. Ob als klassische Dorfwirtschaft, modernes Restaurant oder Veranstaltungsbetrieb – der Standort bietet vielfältige Möglichkeiten für Gastronomen und Investoren.

Insgesamt vereint dieser Standort eine gute Erreichbarkeit, ein stabiles wirtschaftliches Umfeld sowie die Vorzüge einer beliebten oberbayerischen Region und schafft damit hervorragende Voraussetzungen für den erfolgreichen Betrieb eines Wirtshauses.

**Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**Objektnummer: 26142006 - 86956 Schongau**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Dirk Bolsinger**

---

**Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech**

**Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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