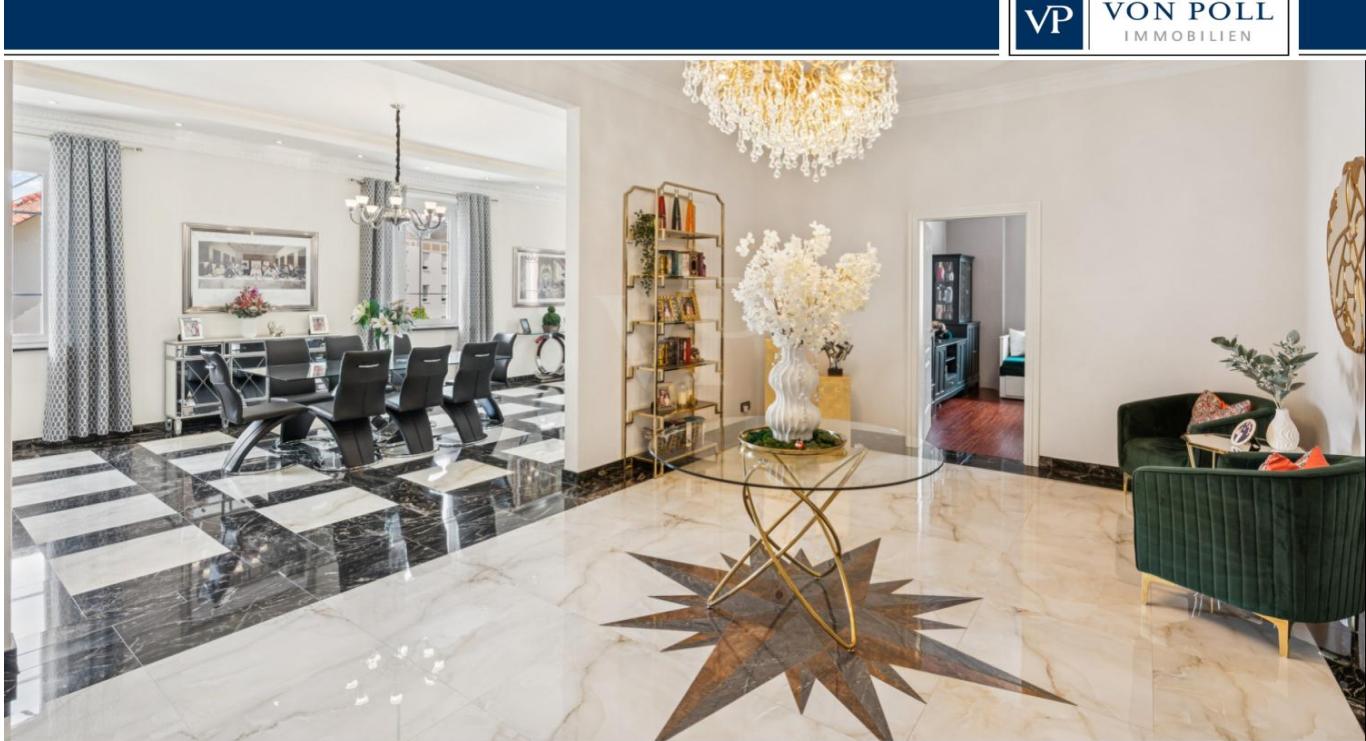


Schwabmünchen

# Investment property with restaurant, modern apartment, rental opportunities and building plot

*Property ID: 25122095*



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

PURCHASE PRICE: 1.890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 1.390 m<sup>2</sup>

Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen**

## At a glance

Property ID	<b>25122095</b>	Purchase Price	<b>1.890.000 EUR</b>
Living Space	ca. 400 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	13	Condition of property	Renovated
Bedrooms	10	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 400 m <sup>2</sup>
Year of construction	<b>1820</b>	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	8 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

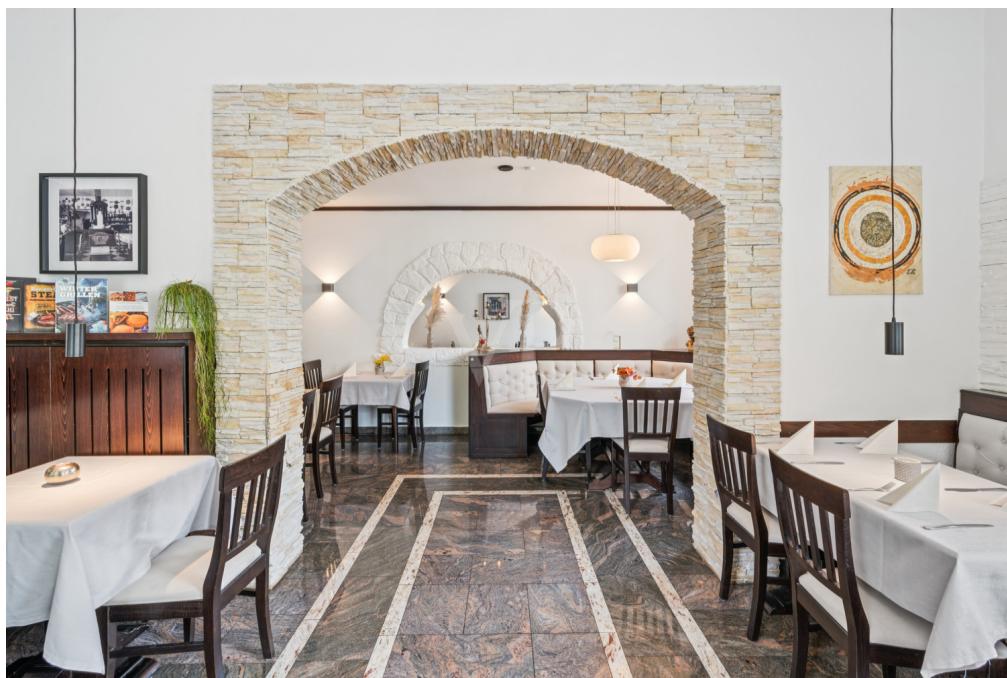
Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	181.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.07.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1820

Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## The property



Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## The property



Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## The property



Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## The property



Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## The property



Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## The property



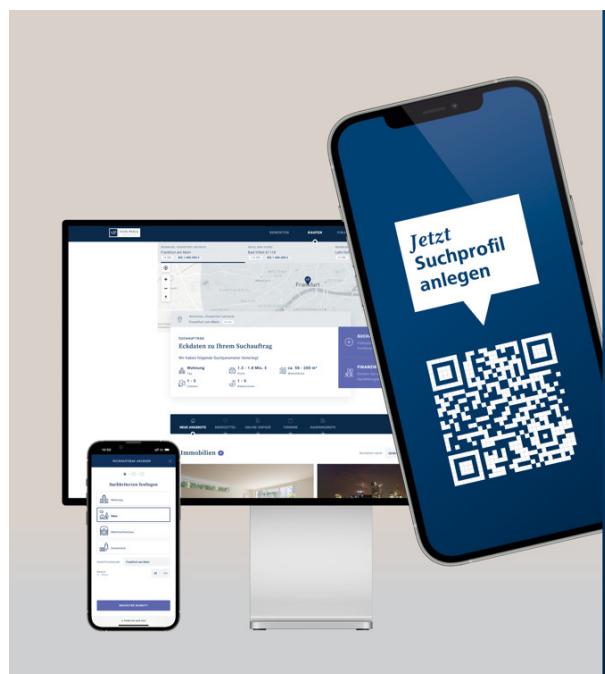
Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## The property



Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## The property



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

**Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen**

## The property



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

**Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen**

## A first impression

This exceptional residential and commercial building offers the ideal combination of historic charm and modern amenities in a central downtown location in Schwabmünchen. Built around 1820, the building has undergone extensive renovation and modernization, with the most recent upgrades completed in 2022. The 1,390 m<sup>2</sup> property also offers the potential for the construction of an additional four-unit apartment building. The lavishly appointed apartment on the first floor boasts a generous living space of approximately 200 m<sup>2</sup>, ready for immediate occupancy and inviting comfort. The historic charm of the building is reflected in impressive ceiling heights of over three meters, elegant marble floors, and striking windows. The open-plan entrance hall, which flows seamlessly into the spacious living and dining area, is particularly impressive and inviting. Adjacent, yet separate, is the kitchen with high-quality fitted units – a pantry provides ample storage space. The bedroom is complemented by an elegant en-suite bathroom and a practical dressing room. The apartment also includes two additional rooms, another bathroom, and a guest toilet. On the ground floor of the building is a restaurant with approximately 203 m<sup>2</sup> of floor space, featuring several dining rooms and modern restrooms. The adjacent beer garden offers further seating in a pleasant atmosphere. The building also contains two attic apartments, ideal for rental or use as separate living space. The property includes eight parking spaces and two garage spaces. At the rear, a garden with various covered seating areas invites relaxation. A true highlight of this property is a historic vaulted cellar, which offers creative potential. In addition to the cold storage room and boiler room, the basement provides further space, offering ample storage and room for the restaurant. This exceptional property presents a rare opportunity for discerning investors seeking a prestigious and long-lasting investment.

**Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen**

## Details of amenities

- 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 m<sup>2</sup> mit Option einer weiteren Immobilie (Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen möglich)
- Gewerbenutzfläche Erdgeschoss ca. 203 m<sup>2</sup>
- Wohnung 1. OG ca. 200 m<sup>2</sup> 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 ca. 52.300,- Euro (ohne Wohnung im OG)

**Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen**

## All about the location

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 ausgebauten 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.

**Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 181.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25122095 - 86830 Schwabmünchen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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