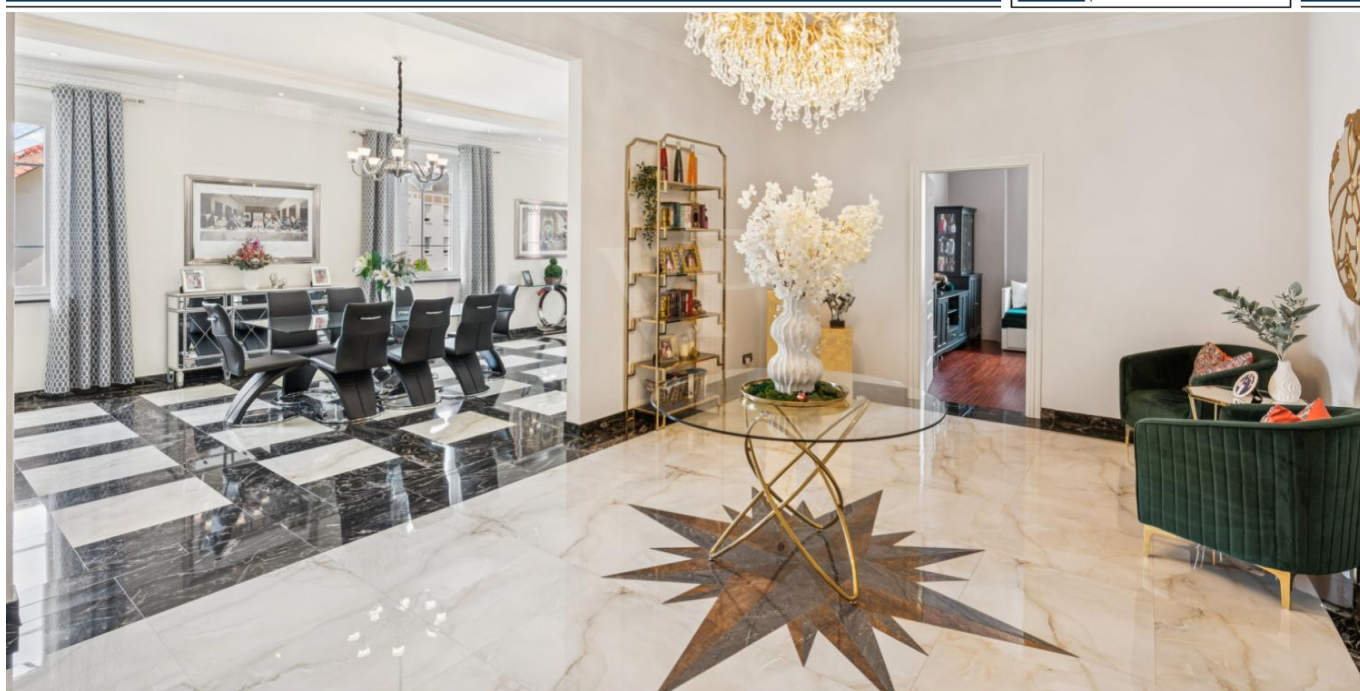


Schwabmünchen

## Propiedad de inversión con restaurante, apartamento moderno, oportunidades de alquiler y parcela edificable.

Número de propiedad: 25122095



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

PRECIO DE COMPRA: 1.890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 400 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.390 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## De un vistazo

|                      |                                                |                                |                                                                           |
|----------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25122095                                       | Precio de compra               | 1.890.000 EUR                                                             |
| Superficie habitable | ca. 400 m²                                     | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              | Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                      |
| Habitaciones         | 13                                             | Estado de la propiedad         | Estructura                                                                |
| Dormitorios          | 10                                             | Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Baños                | 4                                              | Espacio utilizable             | ca. 400 m²                                                                |
| Año de construcción  | 1820                                           | Características                | WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada              |
| Tipo de aparcamiento | 8 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |                                |                                                                           |

Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Demanda de energía final                            | 181.10 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 01.07.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 1820                   |

Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte 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

Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La propiedad



VON POLL  
IMMOBILIEN

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Una primera impresión

Este excepcional edificio residencial y comercial ofrece la combinación ideal de encanto histórico y comodidades modernas en una ubicación céntrica en Schwabmünchen. Construido alrededor de 1820, el edificio ha sido objeto de una extensa renovación y modernización, cuyas últimas mejoras se completaron en 2022. La propiedad de 1390 m² también ofrece potencial para la construcción de un edificio adicional de cuatro apartamentos. El apartamento, lujosamente decorado, en la primera planta cuenta con una generosa superficie habitable de aproximadamente 200 m², listo para ocupar de inmediato y con una acogedora comodidad. El encanto histórico del edificio se refleja en las impresionantes alturas de techo de más de tres metros, los elegantes suelos de mármol y los impactantes ventanales. El recibidor de planta abierta, que se integra a la perfección con el espacioso salón-comedor, es particularmente impresionante y acogedor. Junto a él, pero independiente, se encuentra la cocina, equipada con muebles de alta calidad; una despensa ofrece amplio espacio de almacenamiento. El dormitorio se complementa con un elegante baño en suite y un práctico vestidor. El apartamento también incluye dos habitaciones adicionales, otro baño y un aseo de cortesía. En la planta baja del edificio se encuentra un restaurante de aproximadamente 203 m², con varios comedores y modernos baños. La cervecería al aire libre adyacente ofrece más espacio para sentarse en un ambiente agradable. El edificio también cuenta con dos apartamentos abuhardillados, ideales para alquilar o como vivienda independiente. La propiedad incluye ocho plazas de aparcamiento y dos de garaje. En la parte trasera, un jardín con varias zonas de estar cubiertas invita al relax. Un punto destacado de esta propiedad es su histórica bodega abovedada, que ofrece un gran potencial creativo. Además de la cámara frigorífica y la sala de calderas, el sótano ofrece más espacio, ofreciendo amplio espacio de almacenamiento y espacio para el restaurante. Esta excepcional propiedad representa una oportunidad única para inversores exigentes que buscan una inversión prestigiosa y a largo plazo.

Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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