

Schwabmünchen

Immeuble de placement comprenant un restaurant, un appartement moderne, des possibilités de location et un terrain constructible

CODE DU BIEN: 25122095



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 400 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.390 m²

CODE DU BIEN: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122095
Surface habitable	ca. 400 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13
Chambres à coucher	10
Salles de bains	4
Année de construction	1820
Place de stationnement	8 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.750.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 400 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	181.10 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.07.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1820

CODE DU BIEN: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

La propriété



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

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

CODE DU BIEN: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

Une première impression

Cet immeuble résidentiel et commercial d'exception offre une combinaison idéale de charme historique et de confort moderne, en plein cœur de Schwabmünchen. Construit vers 1820, il a fait l'objet d'une rénovation et d'une modernisation complètes, les derniers travaux ayant été achevés en 2022. Ce bien de 1 390 m² offre également la possibilité de construire un immeuble supplémentaire de quatre appartements. Situé au premier étage, cet appartement luxueux d'environ 200 m² est prêt à être habité immédiatement et offre un confort optimal. Le charme historique de l'immeuble se reflète dans ses impressionnantes hauteurs sous plafond de plus de trois mètres, ses élégants sols en marbre et ses magnifiques fenêtres. Le hall d'entrée ouvert, qui se prolonge harmonieusement dans le vaste séjour/salle à manger, est particulièrement impressionnant et accueillant. Attenante, mais séparée, la cuisine est équipée d'éléments haut de gamme et dispose d'un cellier offrant un espace de rangement généreux. La chambre est complétée par une élégante salle de bains privative et un dressing pratique. L'appartement comprend également deux autres pièces, une salle de bains supplémentaire et des toilettes invités. Au rez-de-chaussée se trouve un restaurant d'environ 203 m², comprenant plusieurs salles à manger et des sanitaires modernes. Le jardin attenant offre des places assises supplémentaires dans une ambiance conviviale. L'immeuble abrite également deux appartements mansardés, idéaux pour la location ou comme habitations indépendantes. La propriété comprend huit places de parking et deux garages. À l'arrière, un jardin avec plusieurs espaces couverts invite à la détente. Un véritable atout de cette propriété est sa cave voûtée historique, qui offre un fort potentiel créatif. Outre la chambre froide et la chaufferie, le sous-sol offre un espace supplémentaire, avec de vastes zones de stockage et la possibilité d'accueillir le restaurant. Ce bien exceptionnel représente une opportunité rare pour les investisseurs exigeants à la recherche d'un investissement prestigieux et pérenne.

CODE DU BIEN: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

Détails des commodités

- 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 ca. 52.300,- Euro (ohne Wohnung im OG)

CODE DU BIEN: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com