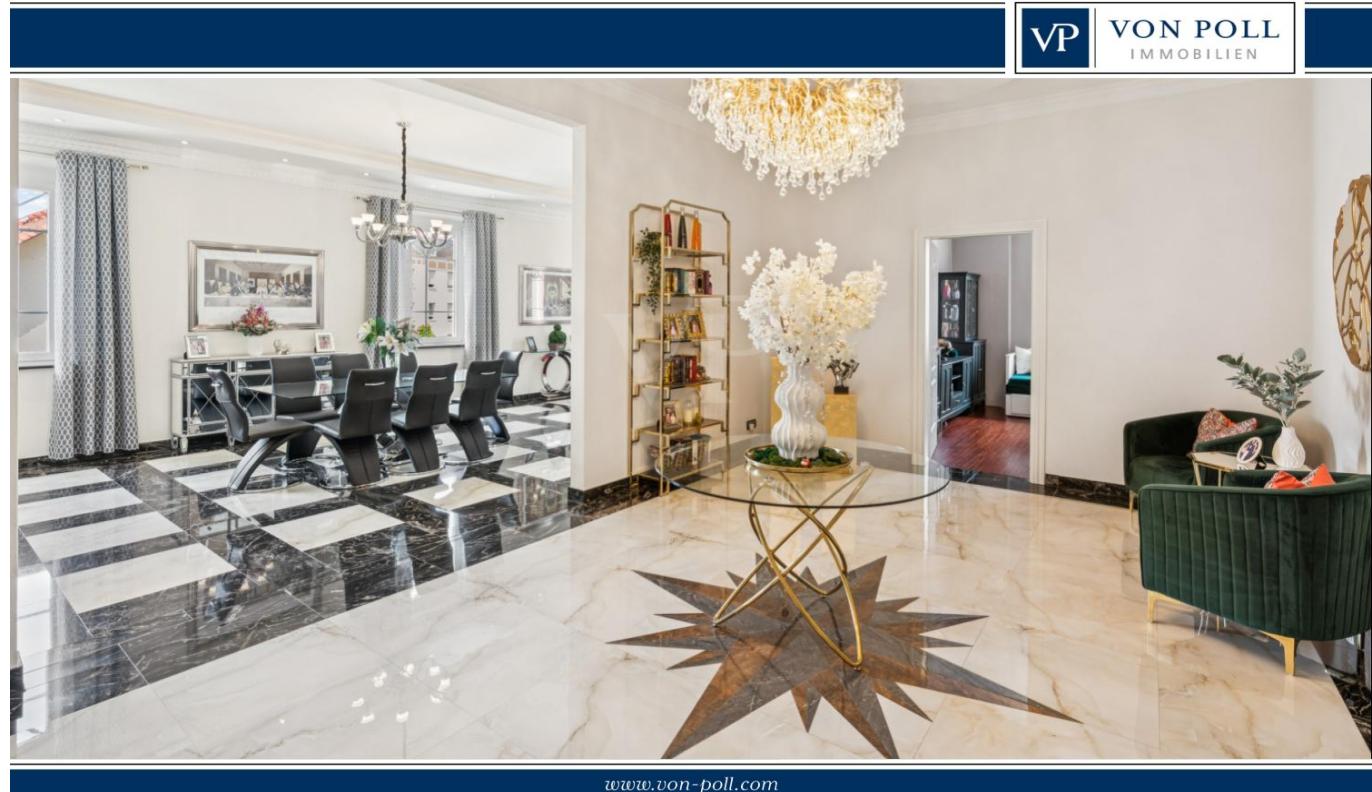


Schwabmünchen

# Befektetési ingatlan étteremmel, modern apartmannal, bérbeadási lehetőségekkel és építési telekkel

VP azonosító: 25122095



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

VÉTELÁR: 1.890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 400 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 1.390 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Áttekintés

VP azonosító	25122095	Vételár	1.890.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 400 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2022
Szobák	13	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Hálószobák	10	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	4	Hasznos terület	ca. 400 m <sup>2</sup>
Építés éve	1820	Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	8 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

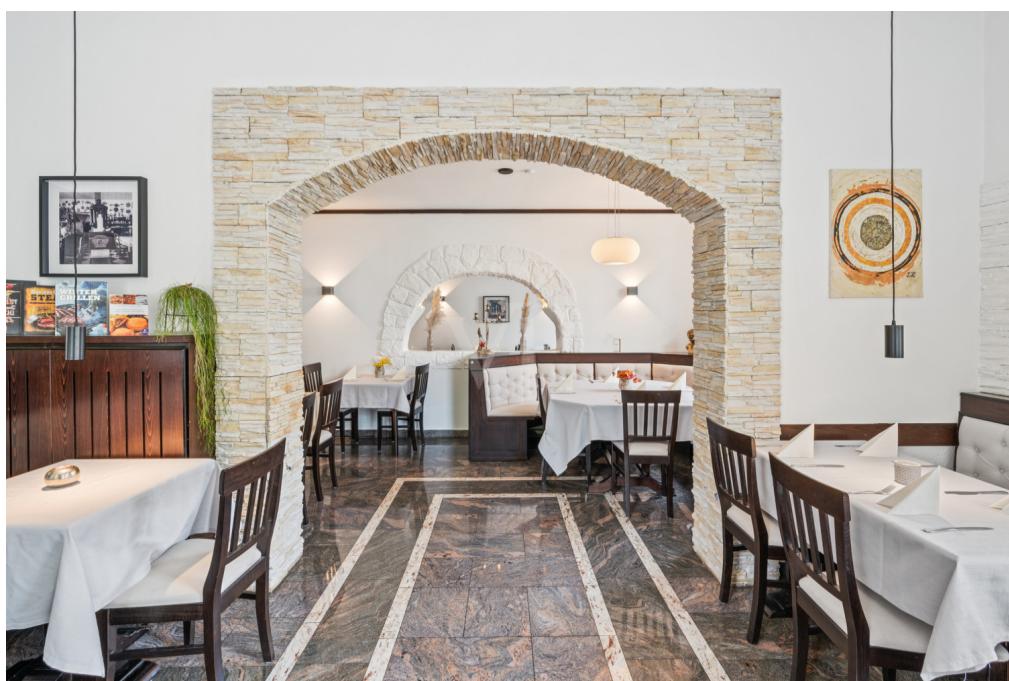
VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	181.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.07.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1820

VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Az ingatlan



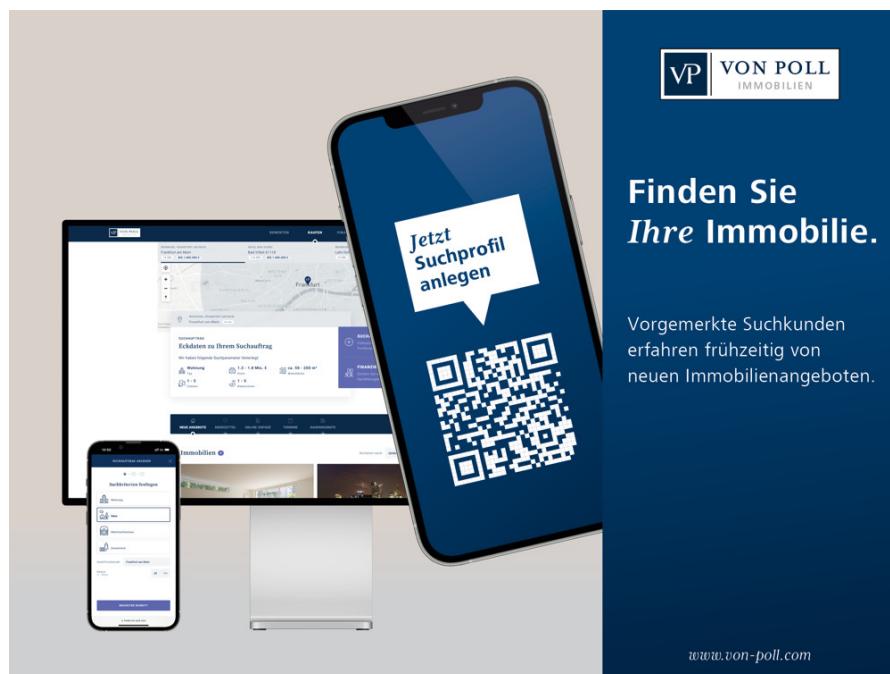
VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Az ingatlan



VP | 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

VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen**

## Az elso benyomás

Ez a kivételes lakó- és kereskedelmi épület a történelmi báj és a modern kényelem ideális kombinációját kínálja Schwabmünchen belvárosában. Az 1820 körül épült épület átfogó felújításon és modernizációt esett át, a legutóbbi fejlesztések 2022-ben fejezodtek be. Az 1390 m<sup>2</sup>-es ingatlan lehetőséget kínál egy további négylakásos apartmanház építésére is. Az elso emeleten található, pazarul berendezett lakás körülbelül 200 m<sup>2</sup>-es tágas lakótérrel büszkélkedhet, amely azonnal beköltözhető és kényelmes. Az épület történelmi báját a lenyugözo, több mint három méteres belmagasság, az elegáns márványpadló és a feltuno ablakok tükrözik. A nyitott teru eloszoba, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a tágas nappali-étkezohoz, különösen lenyugözo és hívogató. Mellette, mégis különállóan található a konyha, kiváló minőségu beépített egységekkel – a kamra boséges tárolóhelyet biztosít. A hálószobát egy elegáns fürdoszoba és egy praktikus gardrób egészíti ki. A lakáshoz ezenkívül két további szoba, egy másik fürdoszoba és egy vendégláda is tartozik. Az épület földszintjén egy körülbelül 203 m<sup>2</sup> alapterületű étterem található, számos étkezovell és modern mosdóval. A szomszédos sörkert további ülohelyeket kínál kellemes környezetben. Az épületben két tetőtéri lakás is található, amelyek ideálisak bérbeadásra vagy különálló lakótérként való használatra. Az ingatlan nyolc parkolóhellyel és két garázshellyel rendelkezik. Hátul egy fedett ülohelyekkel ellátott kert várja a kikapcsolódást. Az ingatlan igazi fényponja egy történelmi boltozatos pince, amely kreatív lehetőségeket kínál. A hutokamra és a kazánház mellett az alagsor további teret biztosít, boséges tárolási lehetőséget és helyet biztosítva az étteremnek. Ez a kivételes ingatlan ritka lehetőséget kínál az igényes befektetők számára, akik tekintélyes és hosszú távú befektetésre vágynak.

VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Részletes felszereltség

- 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)

VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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