

Schwabmünchen

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

VP azonosító: 25122095



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 400 m² • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 1.390 m²

VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

Áttekintés

VP azonosító	25122095
Hasznos lakótér	ca. 400 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	13
Hálósobák	10
Fürdoszobák	4
Építés éve	1820
Parkolási lehetőségek	8 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.890.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 400 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	181.10 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
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

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

Az első 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 modernizáción esett át, a legutóbbi fejlesztések 2022-ben fejeződtek be. Az 1390 m²-es ingatlan lehetőséget kínál egy további négylakásos apartmanház építésére is. Az első emeleten található, pazarul berendezett lakás körülbelül 200 m²-es tágas lakótérrel büszkélkedhet, amely azonnal beköltözhető és kényelmes. Az épület történelmi báját a lenyugózó, több mint három méteres belmagasság, az elegáns márványpadló és a feltűnő ablakok tükrözik. A nyitott területek eloszoba, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a tágas nappali-étkezőhöz, különösen lenyugózó és hívogató. Mellette, mégis különállóan található a konyha, kiváló minőségű beépített egységekkel – a kamra bőséges tárolóhelyet biztosít. A hálószobát egy elegáns fürdőszoba és egy praktikus gardrób egészíti ki. A lakáshoz ezenkívül két további szoba, egy másik fürdőszoba és egy vendégmosdó is tartozik. Az épület földszintjén egy körülbelül 203 m² alapterületű étterem található, számos étkezővel és modern mosdóval. A szomszédos sörkert további ülohelyeket kínál kellemes környezetben. Az épületben két tetotéri lakás is található, amelyek ideálisak bérbeadásra vagy különálló lakótérként való használatra. Az ingatlan nyolc parkolóhellyel és két garázshellyel rendelkezik. Hátról egy fedett ülohelyekkel ellátott kert várja a kikapcsolódást. Az ingatlan igazi fénypontja egy történelmi boltozatos pince, amely kreatív lehetőségeket kínál. A hűtőkamra és a kazánház mellett az alagsor további teret biztosít, bőséges tárolási lehetőséget és helyet biztosítva az étteremnek. Ez a kivételes ingatlan ritka lehetőséget kínál az igényes befektetők számára, akik tekintélyes és hosszú távú befektetésre vágnak.

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 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)

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 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.

VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com