

Schwabmünchen

# Immobile d'investimento con ristorante, appartamento moderno, opportunità di affitto e terreno edificabile

**Codice oggetto: 25122095**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 400 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.390 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122095	Prezzo d'acquisto	1.890.000 EUR
Superficie netta	ca. 400 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Vani	13	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Camere da letto	10	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Superficie linda	ca. 400 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1820	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	8 x superficie libera, 2 x Garage		

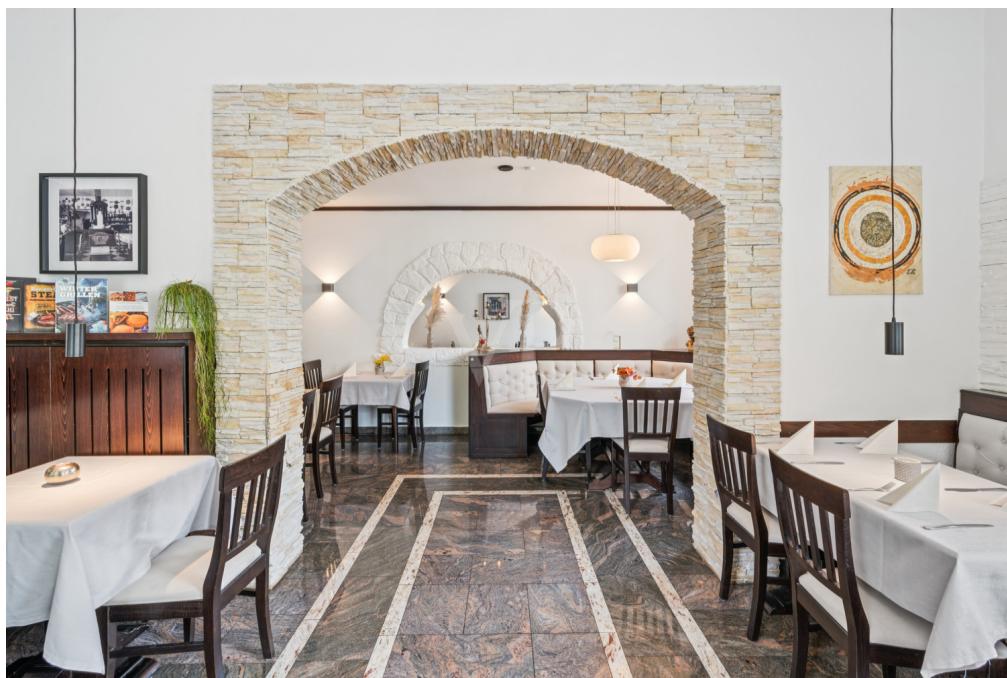
Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	181.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.07.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1820

Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La proprietà



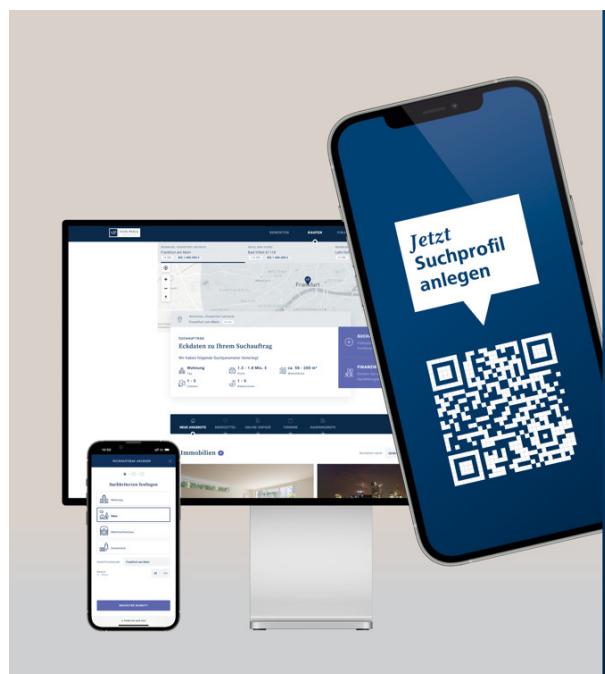
Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Una prima impressione

Questo eccezionale edificio residenziale e commerciale offre la combinazione ideale di fascino storico e comfort moderni in una posizione centrale nel centro di Schwabmünchen. Costruito intorno al 1820, l'edificio è stato oggetto di un'ampia ristrutturazione e modernizzazione, con gli ultimi lavori completati nel 2022. La proprietà di 1.390 m<sup>2</sup> offre anche il potenziale per la costruzione di un ulteriore condominio di quattro unità. L'appartamento, lussuosamente arredato, al primo piano vanta un'ampia superficie abitabile di circa 200 m<sup>2</sup>, pronta per essere abitata immediatamente e dotata di un comfort invitante. Il fascino storico dell'edificio si riflette nelle imponenti altezze dei soffitti di oltre tre metri, negli eleganti pavimenti in marmo e nelle suggestive finestre. L'ingresso open space, che si fonde armoniosamente con l'ampia zona giorno e pranzo, è particolarmente suggestivo e invitante. Adiacente, ma separata, si trova la cucina con mobili su misura di alta qualità, mentre una dispensa offre ampio spazio di stoccaggio. La camera da letto è completata da un elegante bagno privato e da una pratica cabina armadio. L'appartamento comprende anche due camere aggiuntive, un altro bagno e un bagno per gli ospiti. Al piano terra dell'edificio si trova un ristorante di circa 203 m<sup>2</sup>, con diverse sale da pranzo e servizi igienici moderni. L'adiacente birreria all'aperto offre ulteriori posti a sedere in un'atmosfera piacevole. L'edificio comprende anche due appartamenti mansardati, ideali per l'affitto o come spazio abitativo separato. La proprietà comprende otto posti auto e due posti auto in garage. Sul retro, un giardino con diverse aree salotto coperte invita al relax. Un vero punto forte di questa proprietà è una cantina storica a volta, che offre potenziale creativo. Oltre alla cella frigorifera e al locale caldaia, il seminterrato offre ulteriore spazio, con ampi spazi di stoccaggio e spazio per il ristorante. Questa proprietà eccezionale rappresenta una rara opportunità per investitori esigenti alla ricerca di un investimento prestigioso e duraturo.

Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Dettagli dei servizi

- 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)

**Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen**

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25122095 - 86830 Schwabmünchen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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