



86830 Schwabmünchen

Raumwunder mit 541 qm Nutzfläche ideal für Gewerbe und/oder Wohnen



849.000 €

Kaufpreis

540,93 m² **462 m²**

Gesamtfläche

Grundstücksfläche

8

Zimmer

DOMIZILACHT
IMMOBILIENMAKLER & BAUTRÄGER

Ihr Ansprechpartner

DOMIZIL ACHT GmbH & Co. KG

Christian Becker

Tel.: 004981912209850

info@domizilacht.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	540,93 m ²
Gesamtfläche	540,93 m ²
Bürofläche	403,32 m ²
Grundstücksfläche	462 m ²
Zimmer	8
Badezimmer	3
Terrassen	3
Stellplätze	4
vermietbare Fläche	541

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	849.000 €
Aussen-Courtage	2,99 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	24.07.2033
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	21.84
Primär-Energieträger	LUFTWP



Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügiges Raumangebot mit Wohn-/Nutzflächen von ca. 540 m²
- Moderne Einbauküche im Erdgeschoss
- Zwei vollständig ausgebaute Wohnungen über mehrere Etagen
- Teilweise Fußbodenheizung
- Wärmepumpe mit Lüftungsfunktion
- Moderne, hochwertig ausgestattete Bäder in den Wohnbereichen
- Helle Räume mit großen Fensterflächen
- Zwei kleinere und eine große Dachterrasse (ca. 78 m²)
- Umfangreiche Keller- und Lagerflächen im Untergeschoss
- Drei Außenstellplätze sowie eine separate Garage vorhanden



Beschreibung

Diese Immobilie wird in Form eines Angebotsprozesses verkauft. D.h. der angezeigte Preis ist ein Startpreis und kann im Laufe des Prozesses durch Angebote von Interessenten steigen.

Diese vielseitig nutzbare Immobilie aus dem Baujahr 1960 bietet auf einem ca. 462 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Schwabmünchen flexible Flächen für Wohnen oder Arbeiten beziehungsweise kombinierte Nutzung. Mit rund 168 m² aktuell als Wohnbereiche genutzter Fläche und ca. 373 m² weiteren Flächen eröffnet das Gebäude vielfältige Optionen für Gewerbetreibende, Freiberufler oder Eigennutzer mit höherem Platzbedarf.

Die umfassende Modernisierung der Anlagentechnik im Jahr 2015 inkl. Vollwärmeschutz sowie die energetisch fortschrittliche Bauweise sorgen für zeitgemäßen Komfort und eine hervorragende Energieeffizienz.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Fläche mit großen Fensterfronten und guter Sichtbarkeit, die sich z.B. als Laden-, Büro- oder Praxisfläche eignet. Eine Einbauküche ist vorhanden, Sanitäranlagen sind angelegt, das Bad befindet sich derzeit im ausbaufähigen Zustand. Ergänzend stehen im Untergeschoss weitere Lager- und Nebenflächen zur Verfügung.

Die oberen Ebenen – derzeit in zwei Einheiten über das erste und zweite Obergeschoss bis in den Dachspitz gegliedert – bieten helle Räume mit hohen Decken und offenem Raumcharakter. Die Flächen werden aktuell zu Wohnzwecken genutzt, können jedoch auch für andere Nutzungen in Betracht gezogen werden. Jede Einheit verfügt über eine Dachterrasse, zusätzlich steht eine 78 m² große Dachterrasse zur Verfügung, die sich vielfältig nutzen lässt.

Um das Raumgefühl, die besondere Aufteilung und die Nutzungsmöglichkeiten wirklich einschätzen zu können, empfiehlt sich ein persönlicher Eindruck direkt vor Ort. Bereits vor einer Besichtigung bietet unser 360-Grad-Online-Rundgang eine sehr gute Möglichkeit, sich einen ersten, detaillierten Überblick zu verschaffen und die Immobilie virtuell zu erleben.

Lage

Schwabmünchen, eine Stadt mit rund 15.000 Einwohnern im schwäbischen Landkreis Augsburg, verbindet urbanes Leben mit einer angenehmen Nähe zur Natur. Das Stadtgebiet liegt am westlichen Rand des Lechfeldes, eingebettet zwischen Lech und Wertach. Die Lage rund 20 Kilometer südlich von Augsburg macht den Standort besonders attraktiv für alle, die zentrumsnah wohnen und zugleich von kurzen Wegen ins Umland profitieren möchten.

Die angebotene Immobilie eignet sich ideal zur reinen Wohnnutzung, zur gewerblichen Nutzung oder auch als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Durch ihre vielseitige Nutzbarkeit eröffnet sie unterschiedliche Perspektiven – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

Die Stadt bietet eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur und ein breites Angebot für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleister sowie vielfältige Freizeitangebote sind in Schwabmünchen zahlreich vorhanden. Auch kulturell hat die Stadt mit Museen, Galerien, historischen Bauwerken und dem nahegelegenen Schloss Schwabegg einiges zu bieten.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot direkt am Ort. Von der Grundschule über die Mittelschule bis hin zum Gymnasium sind sämtliche Schulformen vertreten, ebenso mehrere Kindergärten und Betreuungseinrichtungen. Eine zuverlässige medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Arztpraxen, Apotheken sowie das städtische Krankenhaus gewährleistet.

Die Immobilie befindet sich direkt an der Hauptstraße von Schwabmünchen, wodurch sie eine



hervorragende Sichtbarkeit und Erreichbarkeit bietet. Diese Lage ist insbesondere für gewerbliche Nutzungen von großem Vorteil, gleichzeitig profitieren auch Bewohner von der sehr guten Anbindung. Die Bundesstraße B17 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Augsburg und Landsberg am Lech.

Sonstige Angaben

Um sich einen besseren Eindruck zu verschaffen, bitten wir Sie, sich vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins unseren 360°-Rundgang anzuschauen. Auf unserer Website haben Sie die Möglichkeit, alle Räume virtuell zu begehen. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines persönlichen Vor-Ort-Termins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

INFORMATIONEN ZUM ANGEBOTSVERFAHREN:

Die Immobilie wird mit dem Mindestverkaufspreis angeboten.

ABLAUF: Nach erfolgter Besichtigung erhalten Sie bei Kaufinteresse alle für eine Finanzierung nötigen Unterlagen und können ein Angebot per E-Mail abgeben. Im Anschluss erhalten Sie von uns die Information über das Höchstgebot und können sich entscheiden, Ihr Angebot EINMALIG zu erhöhen.

OPTIONAL: Wenn mehr als 5 Interessenten konkretes Interesse an dem Objekt äußern, starten wir ein Angebotsverfahren. Hierbei erhalten Sie per E-Mail einen Einladungslink auf unsere Plattform. Es besteht dann die Möglichkeit, direkt online ein Angebot für die Immobilie abzugeben. Das aktuelle Höchstgebot ist für jeden sichtbar (anonymisiert).

IHR VORTEIL DABEI: Die Angebotspreise widerspiegeln die aktuelle Marktsituation, dadurch hat man eine transparente und faire Preisfindung.

Im Gegensatz zu einer Auktion wird der Zuschlag nicht zwangsläufig an das Höchstgebot erteilt. Stattdessen liegt die Entscheidung beim Verkäufer, ob und welches Kaufangebot er annehmen möchte. Er ist somit nicht verpflichtet, zu verkaufen, wenn die eingegangenen Angebote nicht seinen Erwartungen entsprechen. Durch das Angebotsverfahren besteht daher auch keinerlei Risiko finanzieller Verluste.

Mehr Informationen zum Angebotsverfahren finden Sie auf unserer Webseite unter www.domizilacht.de















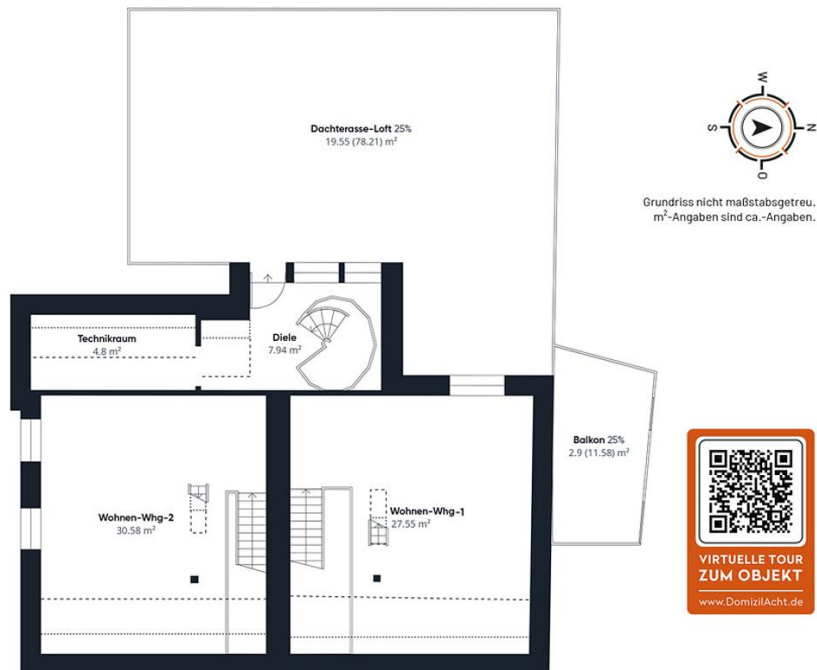
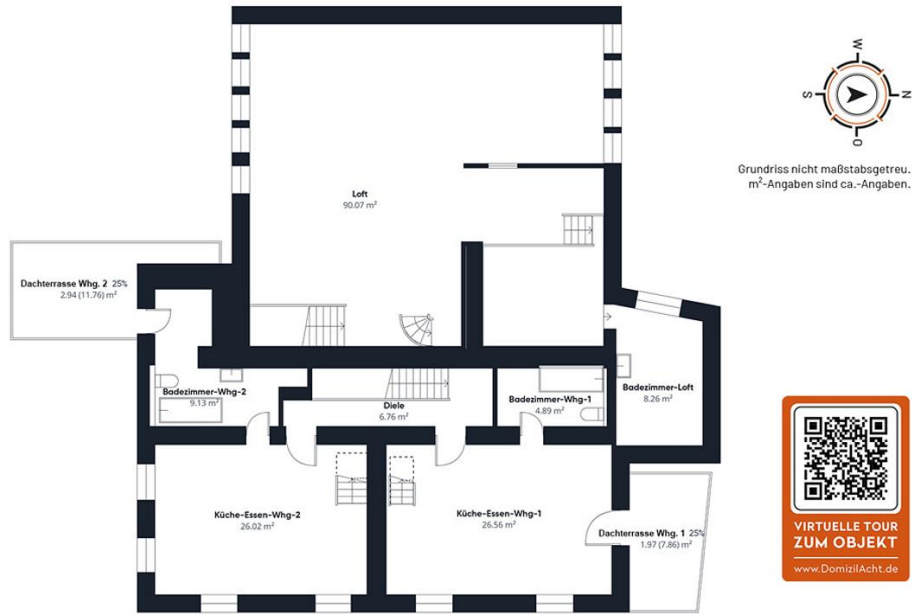


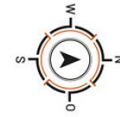




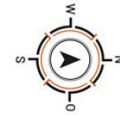
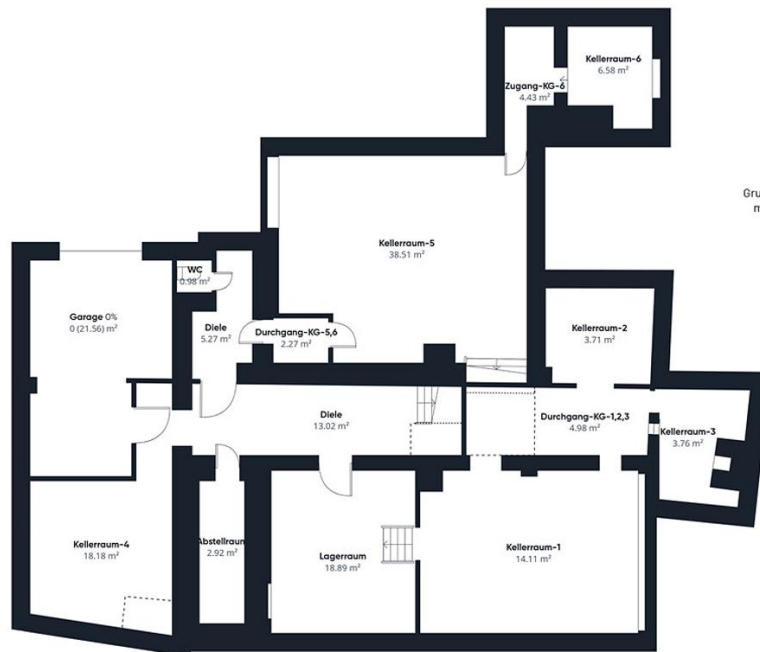
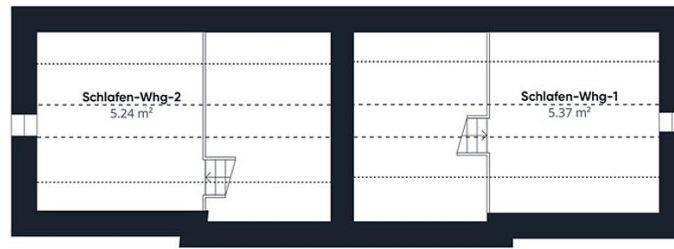








Grundriss nicht maßstabsgetreu.
m²-Angaben sind ca.-Angaben.



Grundriss nicht maßstabsgetreu.
m²-Angaben sind ca.-Angaben.



