

Schrobenhausen – Schrobenhausen

# Bürofläche in Schrobenhausen: Umbau zu einer Wohnung möglich

Objektnummer: 22122119\_A



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

**KAUFPREIS: 175.000 EUR**

Objektnummer: 22122119\_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22122119\_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	22122119_A	Kaufpreis	175.000 EUR
Dachform	Satteldach	Büro/Praxen	Bürofläche
Baujahr	1996	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	2 x Freiplatz	Gesamtfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2022
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 22122119\_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	29.06.2032	Endenergiebedarf	692.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 22122119\_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22122119\_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22122119\_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 22122119\_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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



Objektnummer: 22122119\_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

## Ein erster Eindruck

Gegenüber dem Bahnhof Schrobenhausen befindet sich dieses attraktive Gewerbeobjekt. Bisher als Bistro genutzt, eröffnen sich aber weitere Nutzungsmöglichkeiten mit geringem Umbauaufwand für diese Immobilie. Der 39 m<sup>2</sup> große bisherige Gastraum eignet sich besonders für kleine Unternehmen mit Publikumsverkehr als Büroraum oder als Working-Space. Mehrere Arbeitsplätze und ein Empfang bieten sich an. Der vorhandene Lagerraum könnte in einen Technikraum für Server, Drucker, Scanner und andere Büromaterialien genutzt werden. Eine Terrasse ermöglicht auch ein Arbeiten an der frischen Luft. Die vorhandene Markise schützt den Außenbereich vor starker Sonneneinstrahlung. Eine Personalküche, ein Personal-WC, sowie eine Damen- und eine Herrentoilette stehen Ihnen ebenso zur Verfügung. Der gegenüberliegende Bahnhof, die Firma Bauer wie auch die nahe Wohnbebauung sorgt für Laufkundschaft. Zwei Außenstellplätze für Fahrzeuge runden dieses ansprechende Immobilienangebot ab. Der vorhandene Tiefgaragenstellplatz wird heute als begehbare Kühlkammer genutzt bzw. bietet sich als weiterer Lagerraum an. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 22122119\_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

## Ausstattung und Details

- Zentral gelegen
- Direkt am Bahnhof Schrobenhausen
- Zusätzliche Lagerkapazität im Untergeschoss
- Lagerraum
- Gäste-WC
- Personal-WC
- Küche
- Terrasse
- Markise
- Barrierefrei
- Zwei Stellplätze können zur Außenbestuhlung genutzt werden
- Tiefgaragenplatz vorhanden (z.Z. Kühlkammer)
- Nutzungsänderung möglich

Objektnummer: 22122119\_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

## Alles zum Standort

Schrobenhausen ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und liegt ca. 45 km von Augsburg entfernt. Mehr als 16.000 Einwohner der wirtschaftsstarken Gemeinde schätzen die Lebensqualität in ländlicher Umgebung unweit von München, Augsburg und Ingolstadt. Supermärkte aller Art sind ortsansässig und fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Durch die verkehrsgünstige Lage an der ausgebauten B 300 im Landkreis Aichach-Friedberg erreichen Sie in ca. 15 Minuten die Autobahn A 8 in Richtung München-Augsburg-Stuttgart, sowie die A9 in ca. 30 Minuten. In ca. 25 Minuten erreichen Sie Pfaffenhofen, sowie Ingolstadt in ca. 40 Minuten.

Objektnummer: 22122119\_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.6.2032. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 643.14 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 30.53 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. **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.

Objektnummer: 22122119\_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg  
E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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