

Schrobenhausen

# Gewerbefläche in Schrobenhausen: Umbau zur Wohnung möglich

????????? ??????????: 22122119



???? ??????: 175.000 EUR

???????? ??????????: 22122119 - 86529 Schrobenhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 22122119 - 86529 Schrobenhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	22122119	????? ???????	175.000 EUR
?????? ????????	???????????????? ??????	????????? /	?????? ???????????
????? ??????????????	1996	????????????????????	?????????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ?????????? ???????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		???????????? ????????	ca. 66 m <sup>2</sup>
		????? ?????????????????	2022
		?????????	?????????
		????????????????	
		?????????	?????????

???????? ??????????: 22122119 - 86529 Schrobenhausen

?????????????? ????????????

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	29.06.2032	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	692.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
		????? ??????????????	1996
		????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 22122119 - 86529 Schrobenhausen

?? ?????????



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



???????? ??????????: 22122119 - 86529 Schrobenhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 22122119 - 86529 Schrobenhausen

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

???????? ??????????: 22122119 - 86529 Schrobenhausen

?? ?????????



**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)



??????? ???????: 22122119 - 86529 Schrobenhausen

??? ?????? ???????????

Auch für Kapitalanleger geeignet. Der kleine Gastronomiebetrieb mit schönem Ambiente liegt gegenüber des Bahnhofs Schrobenhausen. Eine Nutzungsänderung zu Wohnen oder Büro ist möglich. Das Gewerbe wurde bis zuletzt als Bistro genutzt und verfügt über einen Gastraum mit voll ausgestatteter Schanktheke, sowie über den Außenbereich mit Markise. Auf selber Etage liegt der großzügige Kochbereich mit angrenzendem Vorratsraum. Ein Personal-WC, sowie eine Damen- und eine Herrentoilette stehen Ihnen ebenso zur Verfügung. Das begehbare Kühlhaus befindet sich im Untergeschoss. Der gegenüberliegende Bahnhof, die Firma Bauer wie auch die nahe Wohnbebauung sorgt für Laufkundschaft. Zwei Außenstellplätze, welche zusätzlich bestuhlt werden dürfen, runden dieses ansprechende Immobilienangebot ab. 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.

??????? ???????: 22122119 - 86529 Schrobenhausen

???????????????? ???? ??????????

- Zentral gelegen
- Direkt am Bahnhof Schrobenhausen
- Schanktheke mit Kühl-Schubfächer und Zapfanlage
- Lüftung in der Küche
- Begehbare Kühlhaus im Untergeschoss
- Keine Brauereibindung
- Vorratsraum
- Gäste-WC
- Personal-WC
- Terrasse
- Markise
- Barrierefrei
- Zwei Stellplätze können zur Außenbestuhlung genutzt werden
- Nutzungsänderung zu Wohnen oder Büro ist möglich
- Ein Mietinteressent ist vorhanden

???????? ??????????: 22122119 - 86529 Schrobenhausen

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 22122119 - 86529 Schrobenhausen

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 22122119 - 86529 Schrobenhausen

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)