

Schrobenhausen – Schrobenhausen

Bürofläche in Schrobenhausen: Umbau zu einer Wohnung möglich

????????? ??????????: 22122119_A



www.von-poll.com

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

??????? ???????: 22122119_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

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

???????? ??????????: 22122119_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

?? ??? ??????

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

???????? ??????????: 22122119_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	29.06.2032	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	692.30 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		????? ??????????????	1996
		????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 22122119_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

?? ????????



??????? ????????: 22122119_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

?? ????????



??????? ???????: 22122119_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

?? ????????



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

??????? ????????: 22122119_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

?? ????????



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD® | www.von-poll.com/augsburg

??????? ???????: 22122119_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

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

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 m² 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.

??????? ???????: 22122119_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

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

- 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

??????? ???????: 22122119_A - 86529 Schrobenhausen – 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_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.6.2032. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 643.14 kWh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 30.53 kWh/(m²*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_A - 86529 Schrobenhausen – Schrobenhausen

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

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com