IMMOBILIEN
Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

Denkmal in Schwabmünchen

Kaufpreis ab:
247.506 EUR

PLZ	86830
Baujahr	2023
Objektart	Denkmal

Objektinformationen

Baujahr	ca. 1880
Anzahl der Wohnungen	40 aufgeteilt in mehreren denkmalgeschützten Gebäudeteilen
Wohnungsgrössen	von 49,70 qm bis 171,20 qm
Anzahl der Zimmer	1 bis 5 je Wohnung
Kaufpreise	ab 247.506 € bis 799.504 €
Stellplätze	Tiefgaragen- und Außen-Stellplätze
Kaufpreis Außenstellplatz	12.500 €
Kaufpreis TG Duplex-Stellplatz	22.990 €
Kaufpreis TG Stellplatz im Neubau	22.500 €
Kaufpreis TG Stellplatz	28.500 €
Sanierungsanteil	ca. 60%
Abschreibung vom Sanierungsanteil als Vermieter	Sanierungskosten können entsprechend der Gesetzgebung nach § 7i bzw. 7h EStG über 8 Jahre zu 9 % sowie 4 Jahre zu 7 % der endgültig festgestellten Sanierungskosten abgesetzt. werden. Die Gebäudesubstanz ist nach § 7.4 EStG mit 2,5 % p.a. abzusetzen, im Jahr der Fertigstellung mit verbleibenden Monaten anteilig.
Abschreibung vom Sanierungsanteil als Eigennutzer	Sanierungskosten können entsprechend der Gesetzgebung nach § 10f EStG über 10 Jahre zu 9 % der endgültig festgestellten Sanierungskosten abgesetzt werden.
Mieterwartung Wohnungen	ca. 10,50 bis 12,00 Euro pro qm Wohnfläche
Mieterwartung Stellplätze	25 € Außenstellplatz, 40 € TG Duplex-Stellplatz, 50 € TG Stellplatz
KfW-Förderung	von bis zu 120.000 Euro pro Wohneinheit zu 0,75% Zins und bis zu 30.000 Euro nicht rückzahlbarer Tilgungszuschuss

Kosten Energieberater	Für die Ausarbeitung notwendiger Unterlagen zur Beantragung von KfW-Darlehen 151 sowie die notwendige nach erfolgter Massnahme erforderlichen Bestätigung durch den Energieberater betragen 5% des Tilgungszuschusses je Wohneinheit. Diese Kosten werden dem Käufer durch das Energieberatungsbüro direkt in Rechnung gestellt.
Baubeginn	Sommer 2021
Bezugsfertigstellung	November 2023
Gesamtfertigstellung	Sommer 2024
Besonderheiten	Fast alle Wohnungen mit Balkon, Loggia oder Terrasse; hochwertige Ausstattungsdetails - Fußbodenheizung, Natursteinfliesen usw.; großformatige Fliesen im Sanitärbereich; Sondereigentumsverwaltung möglich über die Hausverwaltung.

Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis — Nebenkosten

Kaufpreis:		**247.506 EUR**
Maklerprovision (brutto):	3,57 %	8.835,96 EUR
Notarkosten:	1,00 %	2.475,06 EUR
Grunderwerbsteuer:	3,50 %	8.662,71 EUR
Grundbucheintrag:	0,50 %	1.237,53 EUR
Summe der Nebenkosten*:	8,57 %	**21.211,26 EUR**
Gesamtkosten:		**268.717,26 EUR**

* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.

SMÜ M 80

Beschreibung

Bilder

Weitere Bilder zum Objekt finden Sie hier:

https://www.myheimat.de/schwabmuenchen/kultur/besichtigung-der-alten-malzfabrik-in-schwabmuenchen-am-tag-des-offenen-denkmals-d3090515.html

Von meiner Besichtigung am 02-01-2021:

https://www.dropbox.com/sh/m3c97glw62awsjm/AAAlshW7sTUSQ2rAgDK9M9Apa?dl=0

Artikel zu diesem Projekt

https://www.pressreader.com/germany/koenigsbrunner-zeitung/20200910/282892323064786

Zum Bauvorhaben

Lokalisiert in der Bahnhofstraße in Schwabmünchen, befindet sich das attraktive Denkmalobjekt.

Dabei stellt das aus vier Gebäudeteilen bestehende Objekt eine im Jahr 1880 errichtet Mälzerei dar, welche heute, gepaart mit Industriechic der Gründerzeit, eine attraktive und durch die hohe steuerlich Abschreibemöglichkeit, eine vorteilhafte Immobilie darstellt.

Der historische Komplex war um 1880 in mehrere Gebäudeensemble aufgeteilt, unter anderem den Verwaltungsbau im Nordflügel, eine mehrgeschossige Produktionsstätte im Ostteil, ein Lagerhaus im Westflügel und eine Garage im Südteil. Als bauliches Merkmal überwiegt eine der damaligen Zeit entsprechende Ziegelbauweise, welche heute nostalgischen als auch individuellen Charakter aufzeigt. Gepaart mit adretten Giebelverzierungen, eleganten Rundbögen in den Toren und Mezzanine-Fenster als Traufbelichtung, stellt das Gebäudeensemble eine individuelle Architektonische Perle dar.

Mit Abschluss der Sanierung, welche die historischen Details erhalten und aufarbeiten wird, soll der Glanz des Industriechics erhalten bleiben.

In der Alten Mälzerei werden nach umfassender Sanierung insgesamt 40 Eigentumswohnungen geschaffen. Mit Wohnungsgrößen von kompakten 1-Zimmer-Wohnungen mit 49,70 m2 bis hin zu großzügigen 5-Zimmer-Wohnungen und 171,20 m2 entsteht ein breites Spektrum für die verschiedensten Ansprüche und Lebensentwürfe u.a. in modernen Loft- und Galeriewohnungen.

Die alte Mälzerei bietet modernisiert ein durchdachtes Zuhause für Singles, Paare und Familien mit jeglichem zeitgemäßen Komfort, welches einem individuellen Anspruch und dem Nicht-Alltäglichen entspricht.

Besonders Personen mit dem Anspruch an Individualität bezüglich ihrer Wohnqualität, und dem Anspruch an das Besondere, werden mit der Alten Mälzerei ihrem Anspruch gerecht. Dabei

werden Fenster, Hauseingangstüren und die auffälligen Torfenster in Anlehnung an das Original entsprechend wieder aufgearbeitet oder neu hergestellt und vermitteln eine Atmosphäre von hoher Ästhetik, von Althergebrachtem und Wertigem.

Großer Vorteil: Eine Vielzahl der einzelnen Wohnungen werden mit Balkonen oder Terrassen ausgestattet. Zudem werden die einzelnen Wohnräume mit Parkett-, Fliesenböden und Fußbodenheizung ausgestattet. DieBädern werden zusätzlich mit Sanitärprodukte in Markenqualität ausgestattet. Die Planungen folgen überdies den gültigen EnEV-Vorgaben für eine energetische Gebäudeherstellung aus dem Jahr 2016.

Lage

Die Alte Mälzerei befindet sich in einer optimalen Lage, das sie Fußläufig drei Minuten vom Bahnhof entfernt liegt, welche eine optimale Anbindung die die Metropolen der Region darstellt. Die immer mehr an Bedeutung gewinnende Fuggerstadt Augsburg erreicht man in 22 Minuten per Bahn oder Auto, Bayerns Landeshauptstadt München in rund 45 Minuten.

Weitere Analysen zur Lage, zu den Arbeitgebern in Schwabmünchen und zur demographischen Entwicklung finden Sie hier:

https://www.dropbox.com/sh/r08hft1si86i2ub/AADKfiDXxFhMgWdHGSJyxKoYa?dl=0

Kontaktieren Sie mich direkt

Marco Mahling
Tel.: 089 / 37 91 07 11