



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

ab 247.506 € bis 799.504 € Kaufpreise

Stellplätze Tiefgaragen- und Außen-Stellplätze

Kaufpreis Außenstellplatz 12.500 €

Kaufpreis TG Duplex-

Stellplatz

22.990 €

Kaufpreis TG Stellplatz im

Neubau

22.500 €

28.500 € **Kaufpreis TG Stellplatz**

Sanierungsanteil ca. 60%

Sanierungskosten können entsprechend der Gesetzgebung nach § 7i bzw. 7h EStG über 8 Jahre zu 9 % sowie 4 Jahre zu 7 % der Abschreibung vom

endgültig festgestellten Sanierungskosten abgesetzt. werden.

Sanierungsanteil als Die Gebäudesubstanz ist nach § 7.4 EStG mit 2,5 % p.a. Vermieter 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

25 € Außenstellplatz, 40 € TG Duplex-Stellplatz, 50 € TG Mieterwartung Stellplätze

Stellplatz

von bis zu 120.000 Euro pro Wohneinheit zu 0,75% Zins und bis KfW-Förderung

zu 30.000 Euro nicht rückzahlbarer Tilgungszuschuss



Für die Ausarbeitung notwendiger Unterlagen zur Beantragung

von KfW-Darlehen 151 sowie die notwendige nach erfolgter

Kosten Energieberater

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

Fast alle Wohnungen mit Balkon, Loggia oder Terrasse;

hochwertige Ausstattungsdetails - Fußbodenheizung,

Natursteinfliesen usw.; großformatige Fliesen im Sanitärbereich; Sondereigentumsverwaltung möglich über die Hausverwaltung.

Gesamte Anschaffungskosten:

Besonderheiten

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.

































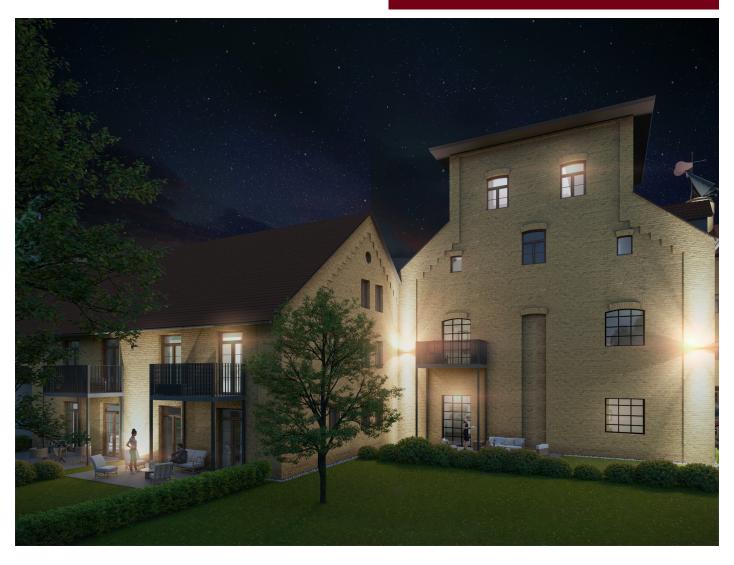
















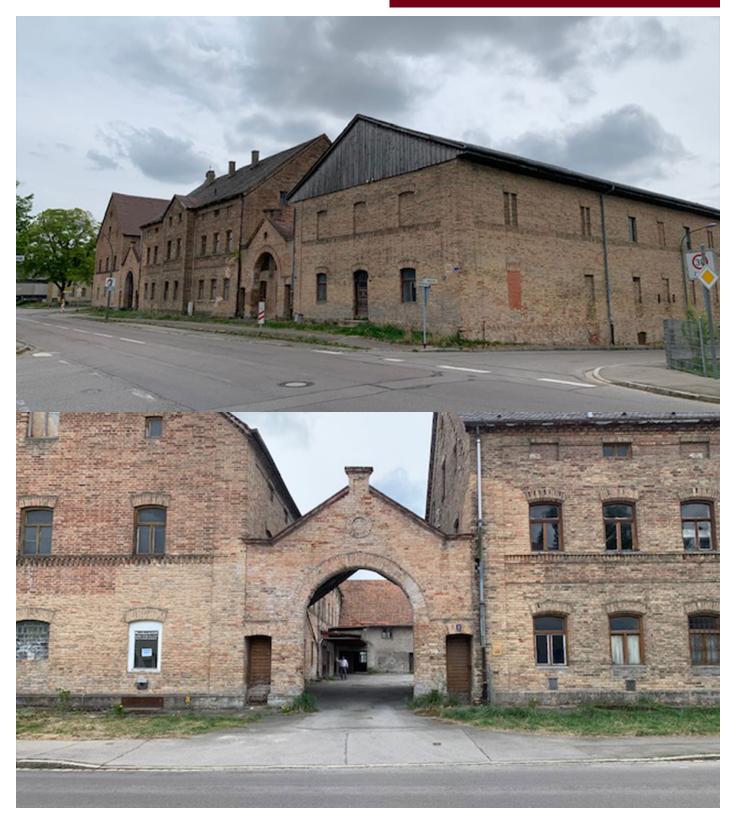












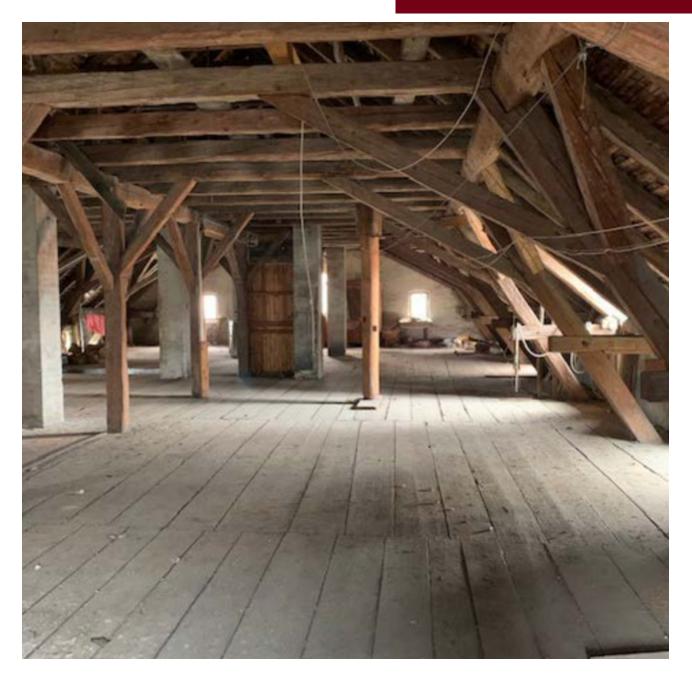




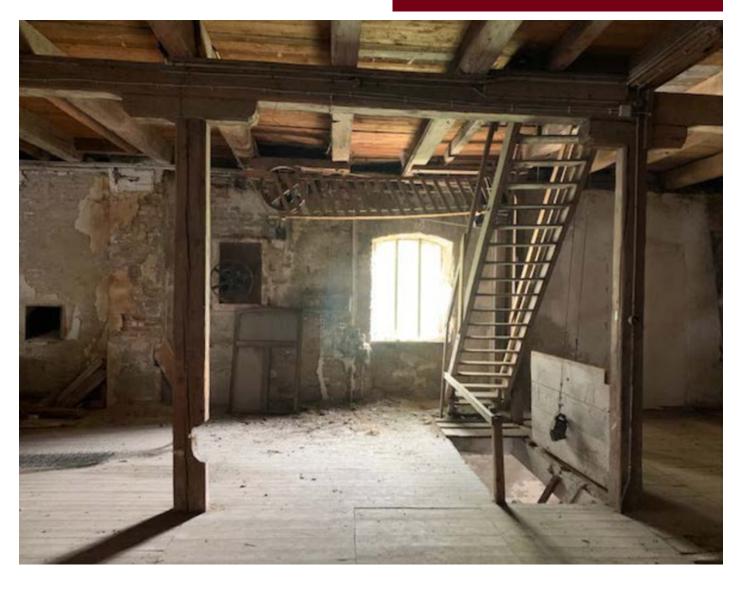


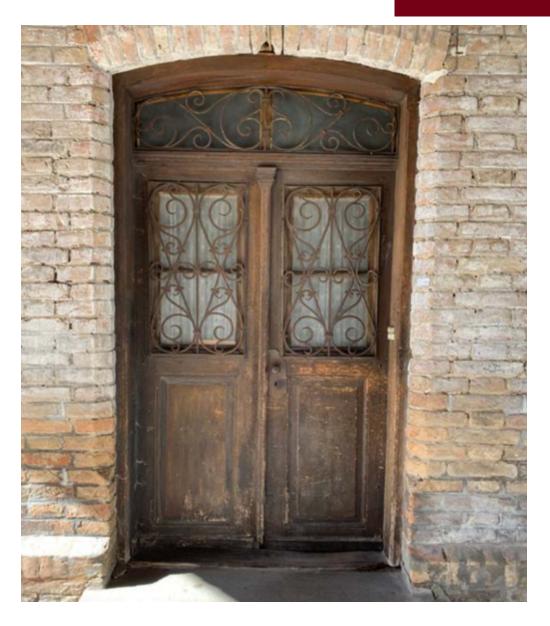














Beschreibung

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