

SCHWABMÜNCHEN

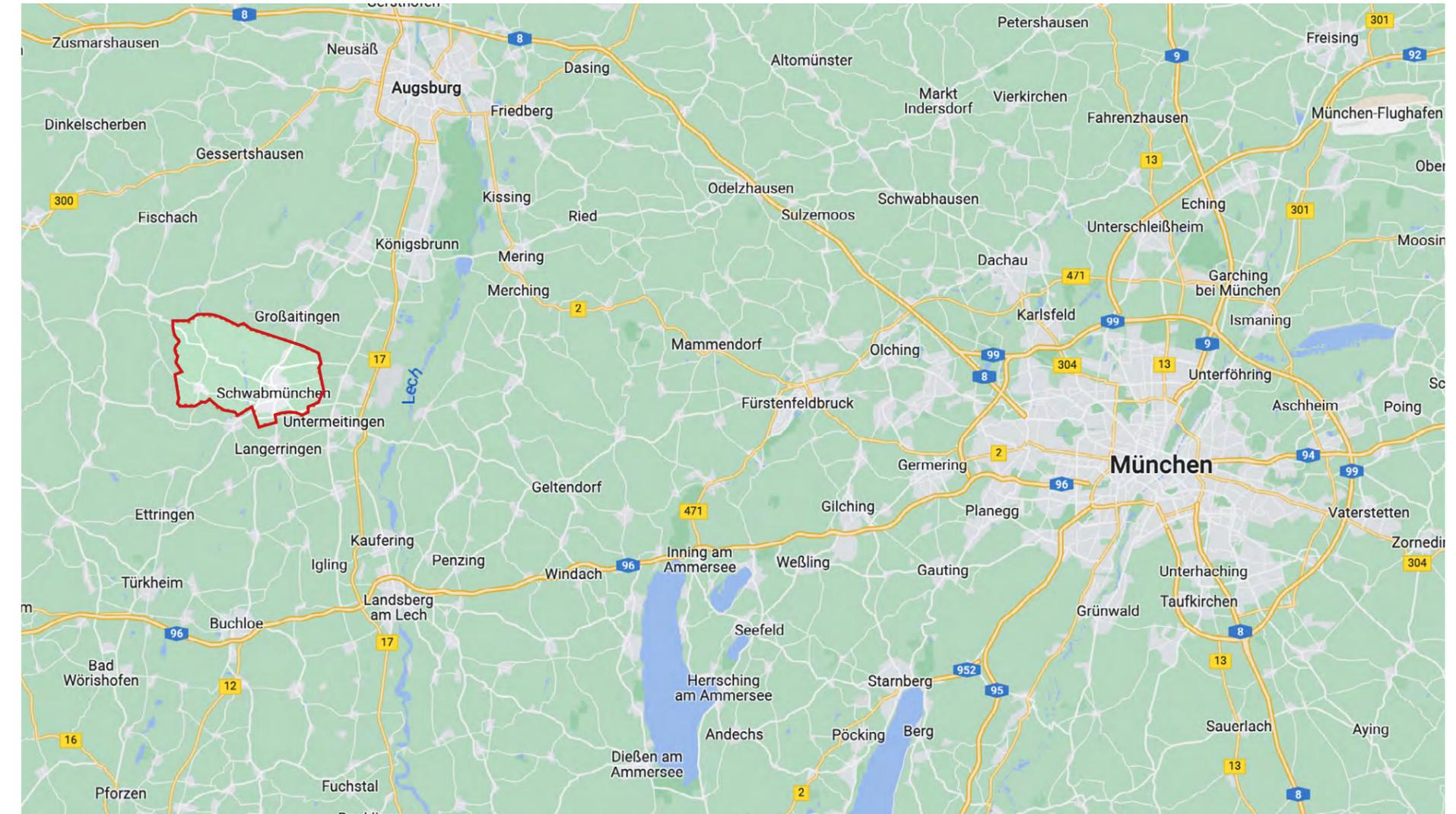
SMÜ 13

SCHWABMÜNCHEN 13

ALLES, WAS EINE MODERNE STADT AUSMACHT

Die Stadt Schwabmünchen liegt ca. 24 Kilometer südlich von Augsburg zwischen Lech und Wertach am Westrand des Lechfeldes. Mit einer intakten Infrastruktur, einem vielseitigen Geschäftsleben sowie vieler sozialer, pädagogischer und kultureller Einrichtungen ist Schwabmünchen ein äußerst beliebtes Ansiedlungsziel im Landkreis Augsburg.

München liegt nur in ca. 80 Kilometer Entfernung. Der bekannte Kneippkurort Bad Wörishofen ist in 24 min erreichbar.



WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN BESTER INNENSTADTLAGE

LEBEN IN SCHWABMÜNCHEN

Die Stadt Schwabmünchen an der Singold ist mit ihren rund 15.000 Einwohnern modern und aufgeweckt. Das Stadtgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 55,5 km². Das Erholungsgebiet westliche Wälder ist nur 5 km entfernt. Auch die Nähe zu Lech, Wertach und Ammersee bietet einen hohen Freizeitwert.

Schwabmünchen ist Endhaltestelle im Augsburger-Verkehrsverbund. Züge verkehren auf der Bahnstrecke Augsburg-Buchloe im Halbstundentakt. Über Umgehungs- und Zubringerstraßen ist die Stadt an die Bundesstraße 17 Richtung Augsburg und Landsberg am Lech angebunden.

Die verkehrsgünstige Lage gewährleistet einen schnellen Anschluß an das überregionale Straßennetz B17, A8 München-Stuttgart, sowie A96 München-Lindau. Die Endhaltestelle Geltendorf des Münchner Verkehrsverbundes ist nur ca. 20 km entfernt.





SCHWABMÜNCHEN 13

Das Wohn und Geschäftshaus wurde im Jahr 1990 in massiver Bauweise auf einem ca. 2.150 m² großem Grundstück errichtet. Das 3-geschossige Objekt befindet sich in sehr guter Innenstadtlage in Schwabmünchen und verfügt im Erdgeschoss über 2 Ladenlokale.

Im 1. Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene und moderne Praxen und im Dachgeschoss insgesamt 7 vermietete Wohnungen.

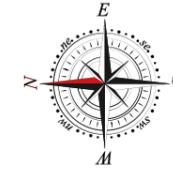
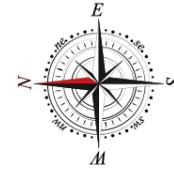
Das Haus ist komplett unterkellert. Die Tiefgarage besteht aus 24 Tiefgaragen-Stellplätzen. Im Außenbereich gibt es weitere 23 Stellplätze.

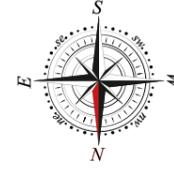
Die Fassade des Hauses wurde in 2017/2018 saniert. Das gesamte Objekt befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Die Fenster im Dachgeschoss wurden 2016 teilweise erneuert.

SCHWABMÜNCHEN 13 BIETET

Wohnfläche	598 m ²
Gewerbefläche	1.616 m ²
Vermietete Fläche	2.214,00 m ²
Wohnungen	7 Einheiten
Gewerbe	6 Einheiten
Garagen	24 TG-Einzelstellplätze
Stellplätze	23 oberirdische Stellplätze
Grundstücksfläche	2.150 m ²
Baujahr	1990
Bauweise	Massiv
Heizungsart	Zentralheizung Gas
Aufzug	in alle Etagen inkl. Tiefgarage
Energieausweis (Verbrauch)	108 kWh/(m ² a) D Wohngebäude
Energieausweis	113 kWh/(m ² a) Gewerbe Heizung u. Warmwasser
Energieausweis	18 kWh/(m ² a) Gewerbe Strom



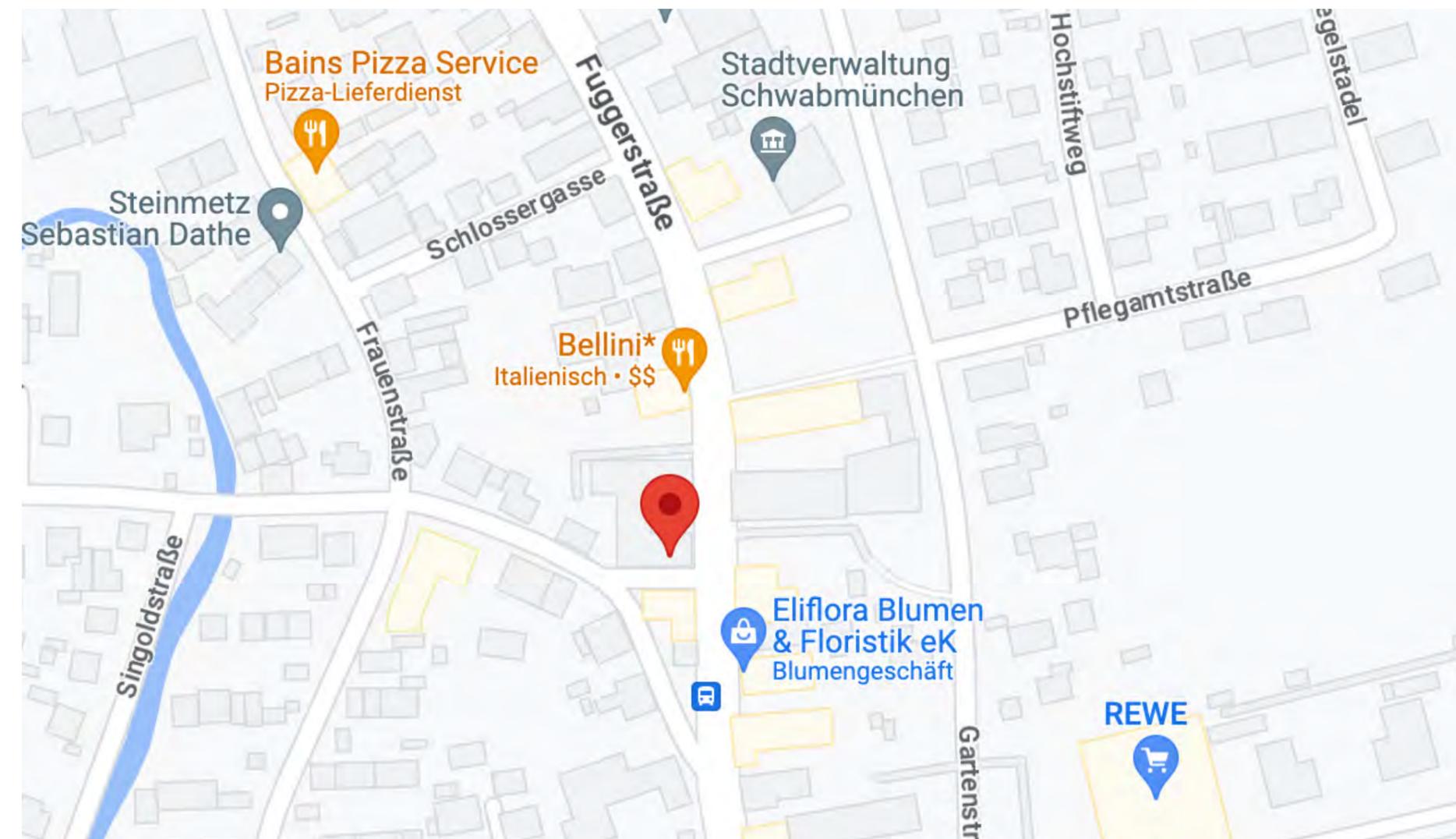




WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN BESTER INNENSTADTLAGE

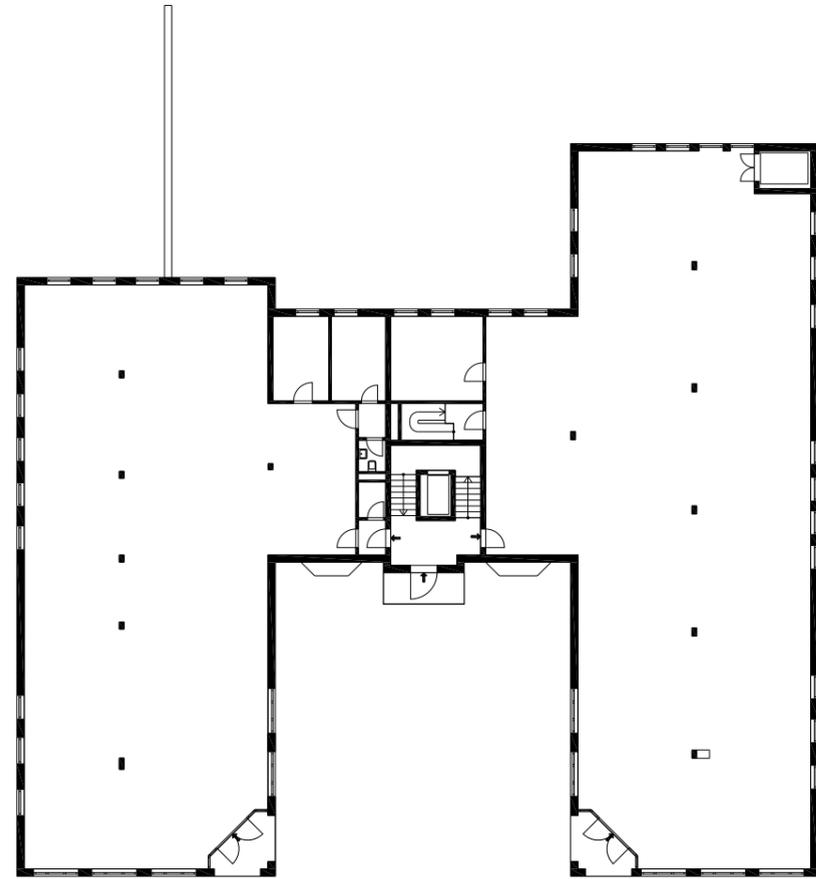
ERDGESCHOSS	860,00 m	GEWERBEFLÄCHE
OBERGECHOSS	755,90 m	GEWERBEFLÄCHE
DACHGESCHOSS	598,50 m	WOHNFLÄCHE
GESAMT	2.214,00 m	

TIEFGARAGE	24 EINZELSTELLPLÄTZE
STELLPLÄTZE	23 OBERIRDISCHE STELLPLÄTZE



ERDGESCHOSS - LADENLOKALE

EG LINKS **385 qm**

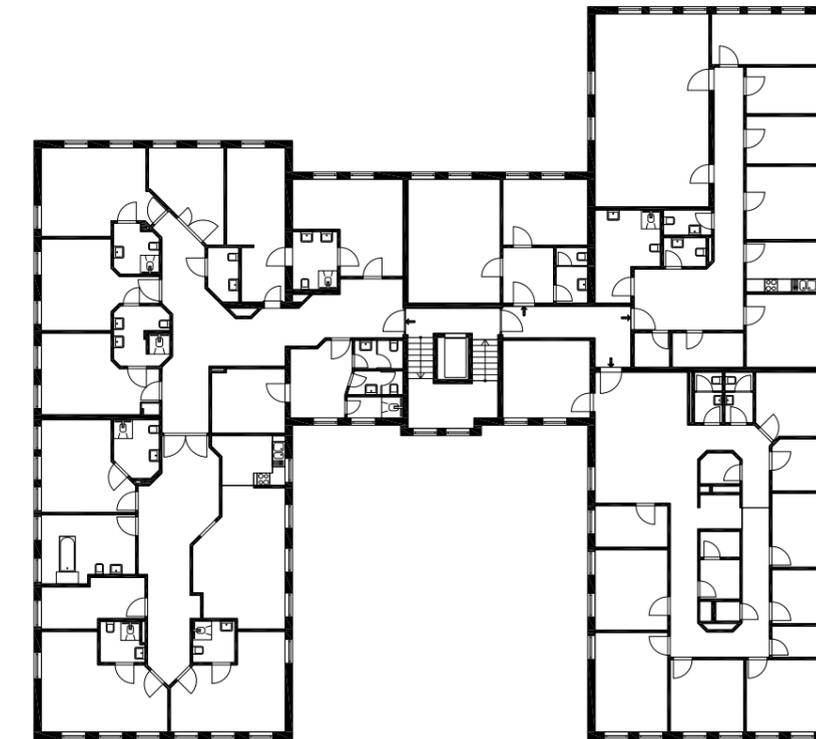


EG RECHTS **475 qm**

OBERGESCHOSS - PRAXEN

1. OG LINKS **343,90 qm**

1. OG MITTE **49 qm**

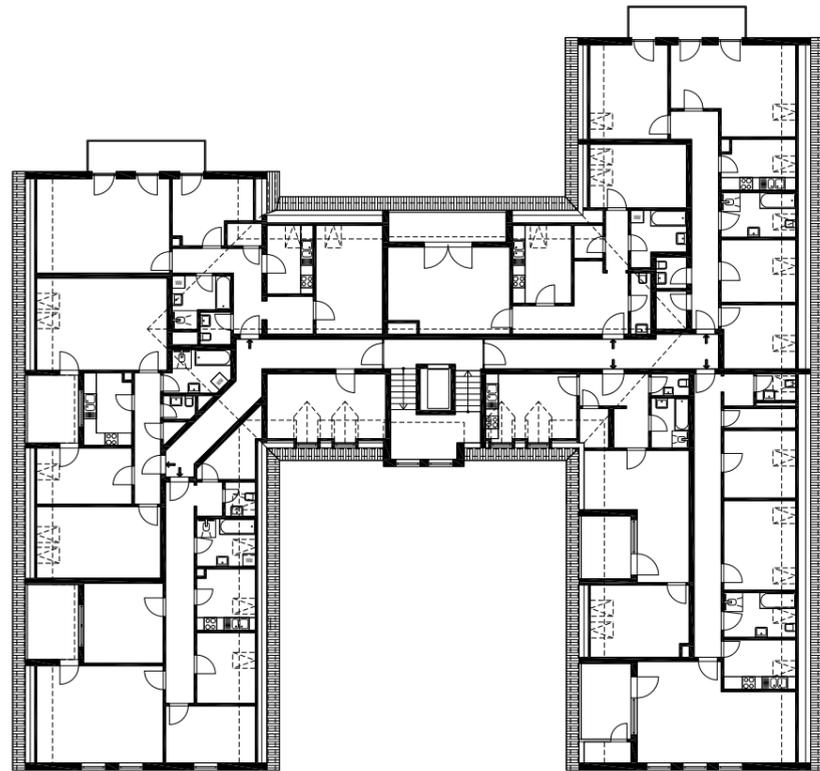


1. OG RECHTS HINTEN **165 qm**

1. OG RECHTS VORNE **198 qm**

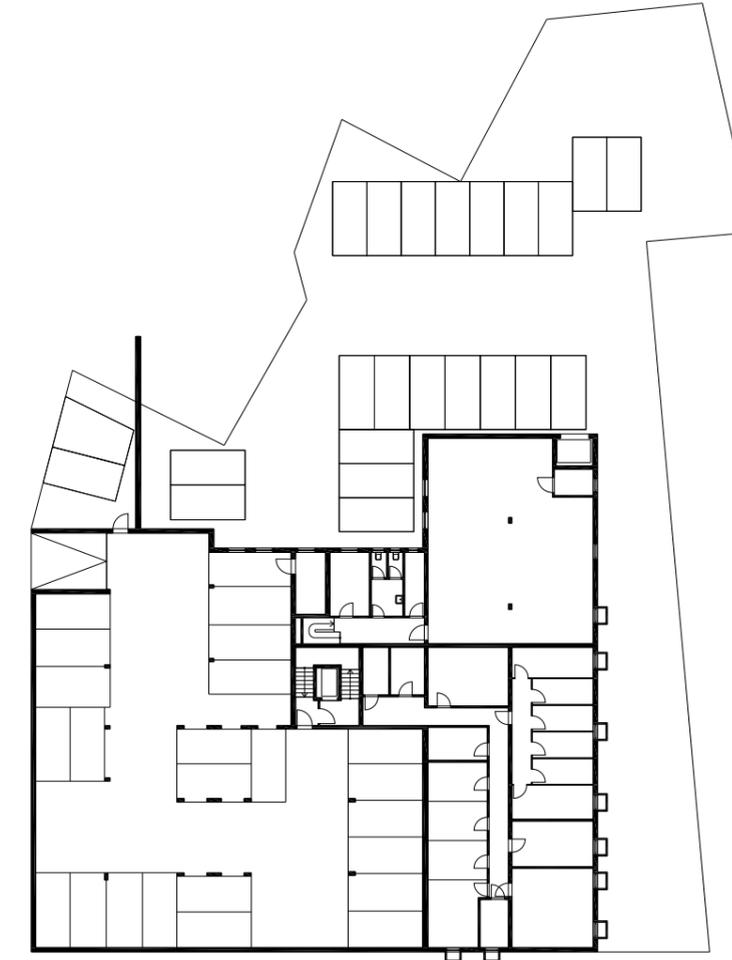
DACHGESCHOSS - WOHNUNGEN

7 WOHNUNGEN
GESAMT
349,06 qm



UNTERGESCHOSS TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE UND KELLERRÄUME

24 TG-EINZEL-
STELLPLÄTZE
23 OBERIRDISCHE
STELLPLÄTZE



GROSSE UNTERNEHMEN IM LANDKREIS

Logistik

Aldi Logistikzentrum
 BMW
 Lidl Logistikzentrum
 Amazon Logistikzentrum
 DHL, GLS, UPS, Andreas
 Schmid, BTG, etc.

Maschinenbau

MAN
 Humbaur Anhängerbau
 Ampack GmbH
 Erhardt und Leimer GmbH
 Ex One GmbH
 Siegmund GmbH
 Dittrich + Co
 Eberle Federnfabrik
 Nusser GmbH
 Hufschmied GmbH

Lebensmittel

Großbäckerei Ihle
 Müller Milch
 Malteurop Deutschland
 Interquell

EDNA

Chefs Culinar

IT-/Ingenieurbüros

AraCom
 Cadcon

Chemie

MVV Industriepark
 Gersthofen
 Witty Chemie
 Kunststoffwerk Blaz
 Keimfarben GmbH
 Arizona Chemical
 WIBO
 Kunststofftechnik
 UPM - Kymmene
 Trevira

Automobilindustrie

Sortimo
 Borscheid und Wenig
 Kastner Kfz-Teile
 Hufschmied GmbH

Textilindustrie

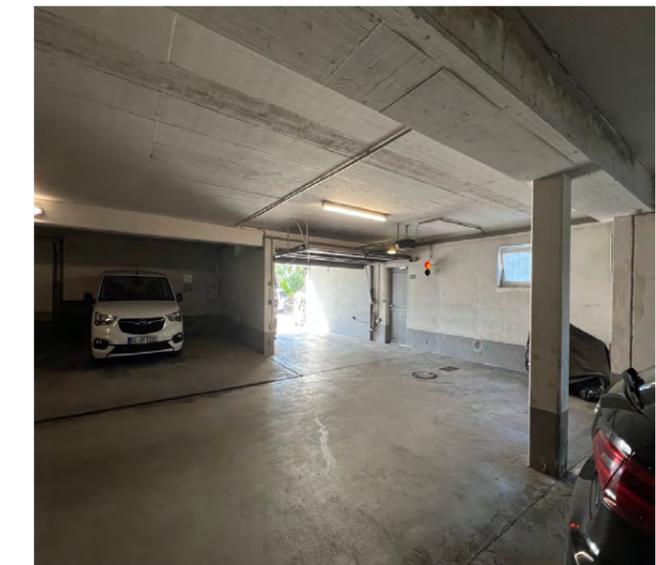
Schöffel
 Deuter GmbH
 Johns Manville

Baugewerbe

Hieber Betonfertigteile
 Georg Kranzfelder
 Markus Riedelsheimer
 Klaus Hoch- und Tiefbau
 Hydro Tech GmbH
 Lauter Sand, Kies,
 Beton GmbH

Sonstige namhafte Unternehmen

Lechstuhlwerke
 Osram
 Topstar GmbH
 SGL Carbon GmbH
 Bundeswehr
 Klosterlechfeld
 Glas Seele
 Roschmann
 Ökofen Heiztechnik









ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 01.06.2032 Registriernummer: BY-2022-004101401 1

Gebäude	
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Verwaltungsgebäude (allgemein)
Adresse	Fuggerstr. 47 86830 Schwabmünchen
Gebäudedetail ²	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1990, Nutzung Nichtwohngebäude s. Erläuterungen
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1990, Gas-Zentral
Nettogrundfläche ⁵	1.272
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H, Strom
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als **Bezugsfläche** dient die **Nettogrundfläche**. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen – siehe Seite 5).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudedetail. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

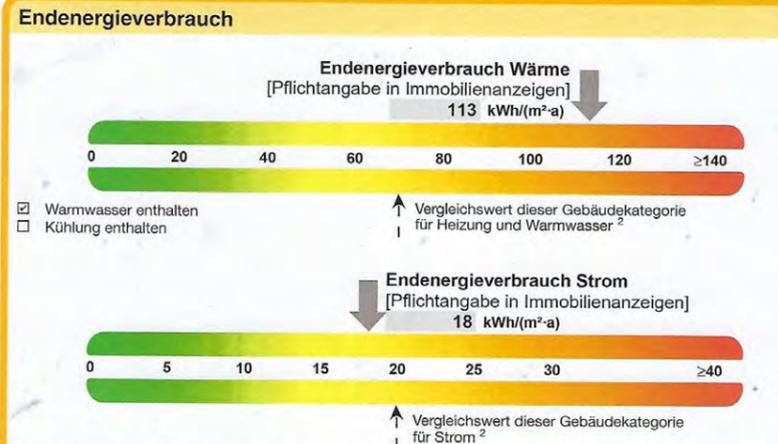
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
 Dipl.-Ing. (FH) **Horst Söllner**
 Energiemanager BHK
 Energieeffizienzberater BAA
 Energieeffizienzberater KfW
 Mobil: +49(0)151-51340627
 Email: h.sollner@hotmail.com
 Schertlinstr. 11-1/74
 86159 Augsburg
 Unterschrift des Ausstellers
 Ausstellungsdatum 01.06.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsbesatzes im GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gelüftete Teil der Nettogrundfläche
⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2022-004101401 3



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas	1,1	136.221	24.519		111.702	0,98	
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,1	143.171	25.771		117.400	0,98	
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,1	158.228	28.480		129.748	0,98	

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 156,5 kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) 37,15 kg/(m²·a)

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	Strom
Verwaltungsgebäude (allgemein)	100	67,2	15,9

weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Verfahren
 Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gelüftete Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 8 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 01.06.2032 Registriernummer: BY-2022-004101415 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Fuggerstr. 47 86830 Schwabmünchen
Gebäudedetail ²	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1990
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1990, Gas-Zentral
Anzahl der Wohnungen	8
Gebäudenutzfläche (A _n)	1.131 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als **Bezugsfläche** dient die **energetische Gebäudenutzfläche** nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudedetail. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

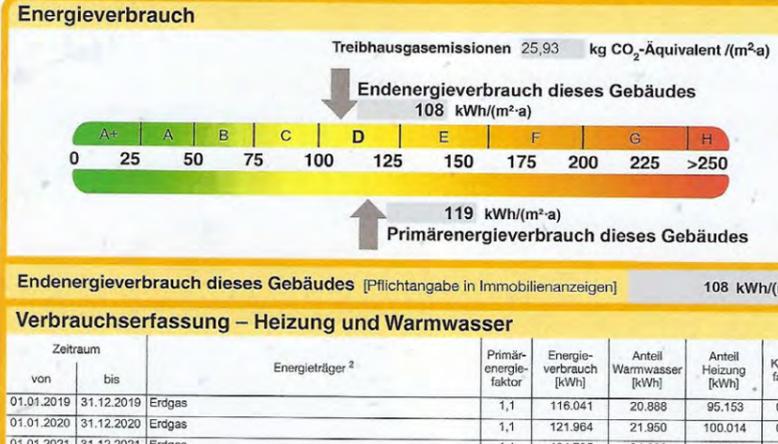
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
 Dipl.-Ing. (FH) **Horst Söllner**
 Energiemanager BHK
 Energieeffizienzberater BAA
 Energieeffizienzberater KfW
 Mobil: +49(0)151-51340627
 Email: h.sollner@hotmail.com
 Schertlinstr. 11-1/74
 86159 Augsburg
 Unterschrift des Ausstellers
 Ausstellungsdatum 01.06.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsbesatzes im GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

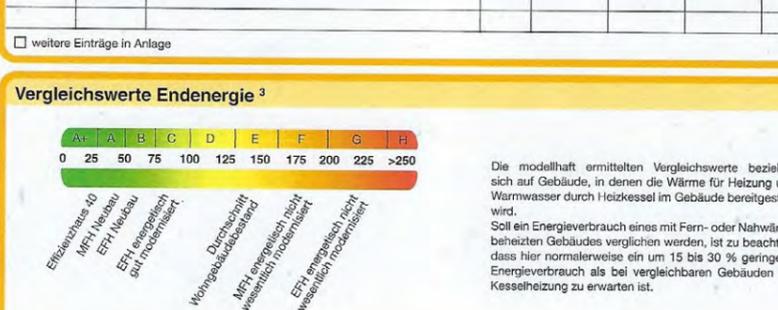
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2022-004101415 3



Vergleichswerte Endenergie³



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

KUSTERER IMMOBILIEN

KUSTERER IMMOBILIEN ist ein traditionsbewusstes, inhabergeführtes Augsburger Immobilienunternehmen. Unser Unternehmen steht für höchste Qualität und ein überdurchschnittliches Kundenbewusstsein.

Unser Leistungsspektrum für den Immobilienverkauf beinhaltet eine professionelle Immobilienwertermittlung und Marktanalyse, sowie ein zielgerichtetes Immobilienmarketing und eine erstklassige persönliche Betreuung durch uns. Ein After-Sales-Service ist für uns selbstverständlich.

Für den Finanzierungsbereich bieten wir eine bankenunabhängige, kompetente Beratung über unsere hauseigene Finanzierungsabteilung an.

EXKLUSIV-VERMITTLUNG IM ALLEINAUFTRAG KUSTERER IMMOBILIEN MAURIZIO IMMOBILIEN GMBH

OLIVER KUSTERER
Kleines Katharinengässchen 10
D-86150 Augsburg
Tel: +49 821 50871168
kusterer@kusterer-immobilien.de
www.kusterer-immobilien.de

Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit Zustandekommen eines Kaufvertrages bei notarieller Beurkundung verdient und zur Zahlung fällig. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.



SCHWABMÜNCHEN

13

FUGGERSTRASSE 47 • 86830 SCHWABMÜNCHEN