Schongau

Gewerbeimmobilie oder Baugrundstück – vielseitig nutzbar

Objektnummer: 26142006_1



KAUFPREIS: 595.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1278 m^2

Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Auf einen Blick

Objektnummer	26142006_1
Baujahr	1950
Stellplatz	10 x Freiplatz

Kaufpreis	595.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 1278 m²
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 272 m²

Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	15.07.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	79.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

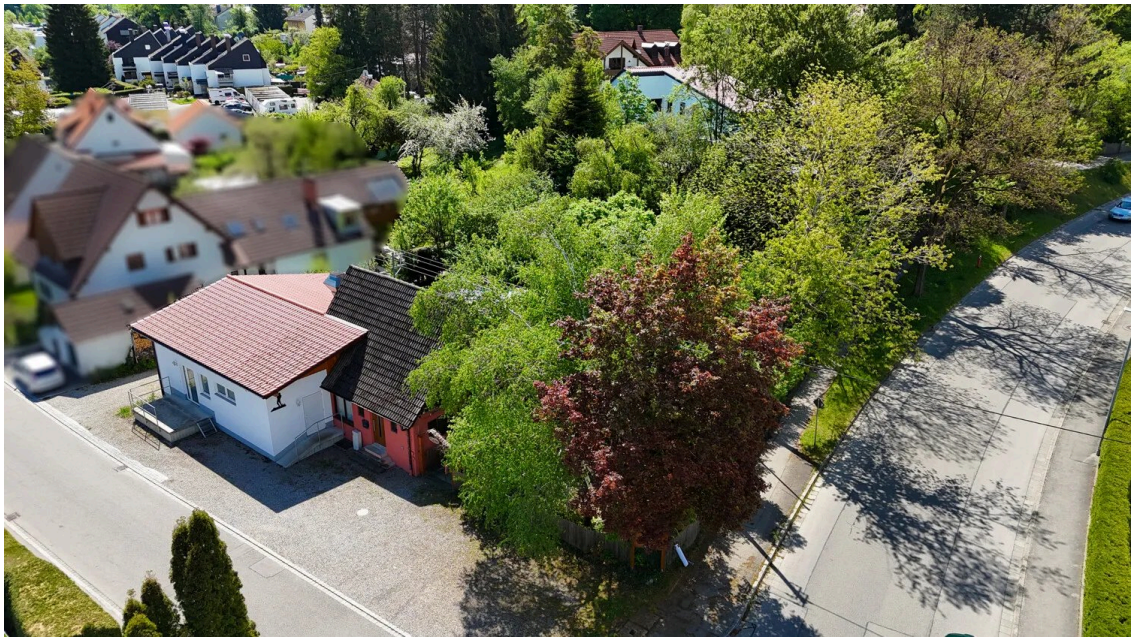
Die Immobilie





Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

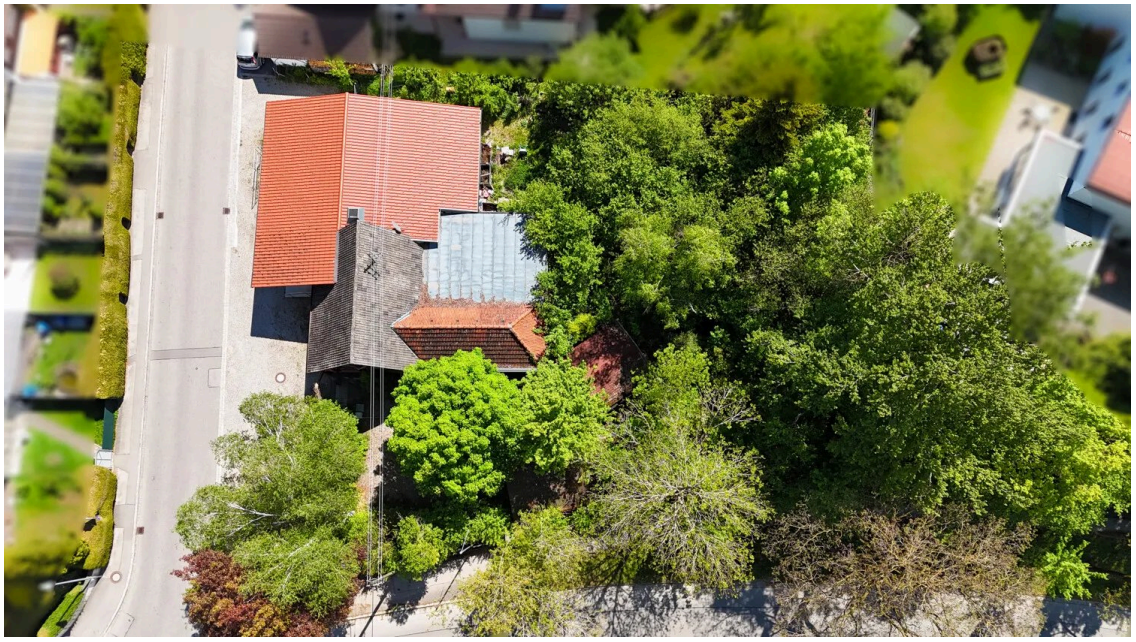
Die Immobilie





Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Die Immobilie

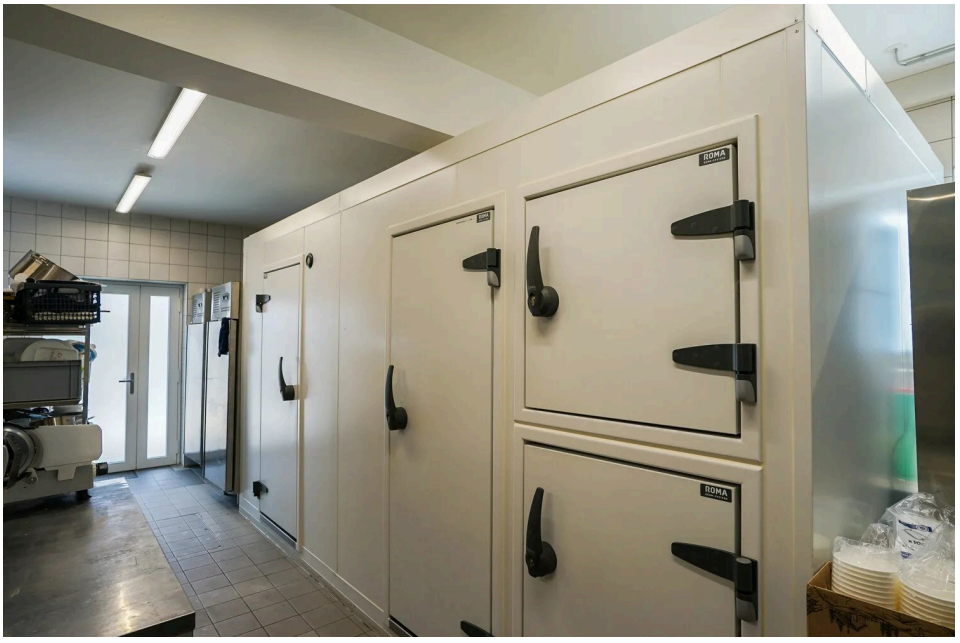




Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Die Immobilie





Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Die Immobilie



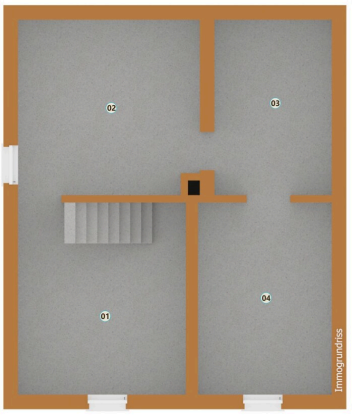
Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Grundrisse



LEGENDE

01 Gang - 5,66 m²
02 WC-Herren - 3,56 m²
03 WC-Damen - 1,56 m²
04 Bistro - 11,99 m²
05 Bistro - 70,54 m²
06 Bistro - 9,76 m²
07 Küche/Bistro - 13,45 m²
08 Müllraum - 5,30 m²
09 WC/Du. - 5,30 m²
10 Küche - 72,13 m²



LEGENDE

01 Heizung
02 Lagerkeller
03 Zapfanlage
04 Lagerkeller

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer:** BY-2026-006518080 **3**

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
79,8 kWh/(m²·a)

0 | 50 | 100 | 150 | 200 | 250 | >300

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser [3]

☒ Warmwasser enthalten
☐ Kühlung enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
115,8 kWh/(m²·a)

0 | 20 | 40 | 60 | 80 | 100 | 120 | 140 | 160 | 180 | >200

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom [3]

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
01.01.2023	31.12.2025	Fernwärme aus KWK, fossil	0,70	58244	10484		47760	0,98	
01.01.2023	31.12.2025	Leerstandszuschlag	0,70	8123	2621		5502	0,98	
01.01.2023	31.12.2025	Strom	1,80						75764
01.01.2023	31.12.2025	Leerstandszuschlag	1,80						18941

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes	264,3 kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO_2-Äquivalenten)	88,8 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil [%]	Vergleichswerte [2] Wärme	Strom
Gaststätten	74,0 %	193	116
Gebäude für Lagerung	26,0 %	75	52

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte 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 Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de
[3] gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

Hottgenroth Software AG, Verbrauchspass 5.2.14

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Ein erster Eindruck

Die „Fischerstubn“, ein bekanntes ehemaliges Wirtshaus im nordöstlichen Teil von Schongau, steht nun zum Verkauf. Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet etwa 5 Minuten von der Innenstadt entfernt.

Das Haupthaus wurde im Jahr 1950 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2018 durch einen ebenfalls massiv errichteten Anbau erweitert. Das gesamte Grundstück umfasst ca. 1.278 m².

Betreten wird das Hauptgebäude über den Eingang auf der Westseite. Im Inneren erwartet Sie die gemütliche und urige Gaststube mit einer Fläche von ca. 70 m², die sich in mehrere Sitzbereiche gliedert und durch den Ausschank ergänzt wird.
Der Ausschank samt Bodenbelag & Theke kam im Jahr 2018 neu.

Angrenzend befinden sich auf weiteren ca. 45 m² die Sanitäranlagen, zwei Nebenräume sowie die ehemalige Bistroküche. Der Glasfaseranschluss liegt vor der Tür.

Von dort gelangt man direkt in den Anbau aus dem Jahr 2018. Dieser beherbergt eine hochwertige und professionell ausgestattete Gastronomieküche mit Kühlhaus und umfangreicher Ausstattung. Der Neuwert der Küche lag zum Zeitpunkt der Errichtung bei rund 150.000 €. Eine detaillierte Inventarliste stellen wir Ihnen bei Interesse gerne zur Verfügung.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Der Keller verfügt über vier separate Räume mit einer Gesamtfläche von ca. 45 m². Die Elektrik inkl. Anschluss über das Erdreich kam im Jahr 2018 neu.

Im Außenbereich lädt der großzügige Biergarten, ummantelt vom Baumbestand, zum Verweilen ein und schafft eine angenehme Atmosphäre. Für Gäste und Kunden stehen zudem rund zehn Stellplätze zur Verfügung.

Interessant für Investoren und Bauträger

Neben der gastronomischen Nutzung bietet die Liegenschaft auch ein attraktives Entwicklungspotenzial. Das Grundstück kann gemäß § 34 BauGB entsprechend der umliegenden Bebauung neu bebaut werden. In der Nachbarschaft dominieren Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen.

Bei Erwerb des gesamten Grundstücks erscheint – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen – eine Bebauung mit einem 4-Spänner-Reihenhaus oder einem

Mehrfamilienhaus denkbar.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbbaurechtsgrundstück der katholischen Kirche. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag läuft derzeit bis zum 31.12.2047. Bei einem Eigentümerwechsel in Verbindung mit einer Neubebauung ist nach aktuellem Kenntnisstand von einer Verlängerung des Erbbaurechts um weitere 50 Jahre auszugehen. Der derzeitige Erbbauzins beträgt lediglich 235,57 € pro Jahr.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Ausstattung und Details

- Hochwertige Gastroküche (150.000,00€ Neuwert)
- 2x Kühlhäuser
- Ausschank/Theke
- Parkettböden
- Fliesenböden
- Doppelverglasung
- Fernwärme
- Gekühlter Mülllagerraum

Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Alles zum Standort

Das traditionsreiche Wirtshaus befindet sich in Schongau, einer lebendigen Stadt im oberbayerischen Pfaffenwinkel. Die historische Altstadt, das starke regionale Umfeld sowie die hohe Lebensqualität machen Schongau zu einem attraktiven Standort für Gastronomie und Gastgewerbe.

Die Stadt profitiert von einer guten Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen B17 und B472. Dadurch ist das Wirtshaus sowohl für Einheimische als auch für Besucher aus den umliegenden Städten und Gemeinden bequem erreichbar. Der Bahnhof Schongau mit regelmäßigen Zugverbindungen sorgt zusätzlich für eine gute Anbindung an die Region.

Schongau und der Pfaffenwinkel sind bekannt für ihre landschaftliche Schönheit, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine hohe touristische Attraktivität. Wanderer, Radfahrer, Ausflügler und Urlaubsgäste schätzen die Region ebenso wie die ansässige Bevölkerung. Dies bietet eine solide Grundlage für eine erfolgreiche gastronomische Nutzung.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister, Handwerksbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen. Die gewachsene Infrastruktur und die vorhandenen Parkmöglichkeiten tragen zusätzlich zur Attraktivität des Standorts bei.

Das Wirtshaus profitiert von seiner Verwurzelung in einer traditionsbewussten Region, in der bayerische Gastlichkeit und geselliges Beisammensein einen hohen Stellenwert genießen. Ob als klassische Dorfwirtschaft, modernes Restaurant oder Veranstaltungsbetrieb – der Standort bietet vielfältige Möglichkeiten für Gastronomen und Investoren.

Insgesamt vereint dieser Standort eine gute Erreichbarkeit, ein stabiles wirtschaftliches Umfeld sowie die Vorzüge einer beliebten oberbayerischen Region und schafft damit hervorragende Voraussetzungen für den erfolgreichen Betrieb eines Wirtshauses.

Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Objektnummer: 26142006_1 - 86956 Schongau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com