



Die Gelegenheit!

Denkmalgeschütztes Geschäftshaus mit AfA, Ladenlokal und Möglichkeit für vier weitere Wohnungen in Top-Lage in der Fußgängerzone

Obektnummer: AK1464

Verkaufspreis: 895.000 EUR

Maklerprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt.



# Objektdaten

-	
Objekt	Denkmalgeschütztes Geschäftshaus
Anschrift	Kalchstraße 17 in 87700 Memmingen
Wohnung/en	Nach Sanierung bis zu 4 Wohnungen möglich
Gesamtwohnfläche	ca. 280 qm
Ladenfläche	ca. 180 qm
Nutzfläche	ca. 160 qm
Mieteinnahmen/Ladenfläche	3.927 EUR inkl. 19% MwSt
Grundstück	344 qm
Erbpacht	nein
Keller	vollunterkellert
Baujahr	1441
Letzte Modernisierung	2011 (Ladenfläche)
Zustand	Umfangreiche Kernsanierung notwendig
Energieausweis	nicht Notwendig
Heizung	Gas-Zentralheizung (nur für die Ladenfläche)





# Objektbeschreibung:

Hier bieten wir Ihnen ein außergewöhnliches Objekt mit viel Potenzial direkt in der Fußgängerzone von Memmingen in Top-Lage. Das denkmalgeschützte Gebäude, das aus dem Jahr 1441 stammt, besticht durch seinen historischen Charme und seine beeindruckende Architektur. Das Gebäude ist ca. 10,2 m breit und ca. 18,0 m lang und besteht aus einem Kellergeschoss mit

ca. 160 qm Nutzfläche, einem Erdgeschoss sowie einem 1. und 2. Obergeschoss. Es ist durch ein Kehlbalkendach mit liegendem Stuhl überdacht. Das Grundstück beträgt ca. 344 gm.

### **Erdgeschoss:**

Im Erdgeschoss befindet sich ein Geschäftsraum mit ca. 180 gm inklusive der Kühlräume, der derzeit gastronomisch genutzt wird. Der Gastrobereich wurde im Jahr 2010 umfangreich saniert und mit neuer Gastroeinrichtung ausgestattet, die dem jetzigen Pächter gehört. Der Mietvertrag für den Gastronomiebereich wurde vor kurzem auf 10 Jahre abgeschlossen und ist mit einer monatlichen Kaltmiete von 3.927 EUR inkl. 19% MwSt. vermietet.

# Obergeschosse:

Die 1. und 2. Obergeschosse bieten zusätzliches Potenzial mit ca. 280 gm Wohnfläche: Hier könnten vier weitere Wohnungen eingerichtet werden, die monatlich weitere ca. 4.000 EUR Kaltmiete einbringen könnten. Ausführliche Pläne und Anfragen zur Umgestaltung und Nutzung der Obergeschosse liegen bereits vor und bieten eine solide Grundlage für zukünftige Investitionen.

# Sanierungs- und Steuervorteile:

Das Gebäude ist umfangreich sanierungsbedürftig und unterliegt den AfA-Bestimmungen für denkmalgeschützte Objekte. Die bisherigen Eigentümer haben bewusst auf eine Sanierung verzichtet, um den neuen Eigentümern die Möglichkeit zu geben, die Sanierungskosten mit den AfA-Steuervorteilen, die bis zu 100% der Sanierungskosten betragen können, steuerlich abzusetzen.

Dies bietet eine einmalige Gelegenheit, durch Sanierungsmaßnahmen nicht nur den Wert des Gebäudes zu steigern, sondern auch erheblich von steuerlichen Vorteilen zu profitieren.

Zusätzlich können nach der Sanierung weitere Fördermittel von Kommunen in Anspruch genommen werden, die jedoch rechtzeitige Absprache erfordern und immer von der aktuellen finanziellen Situation der Kommunen abhängen.

Um die genauen steuerlichen Vorteile optimal nutzen zu können, empfehlen wir dringend eine Beratung durch einen Steuerberater.

Nutzen Sie diese Chance, ein einzigartiges historisches Objekt in bester Lage von Memmingen zu erwerben und es nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und zu entwickeln.





### Lage:

Das Objekt befindet sich in der Fußgängerzone von Memmingen, zwischen dem Rathaus und dem Hauptbahnhof, parallel zur Haupteinkaufsstraße, der Maximilianstraße. In unmittelbarer Umgebung findet der Wochenmarkt statt.

Memmingen ist eine Stadt mit reicher Geschichte und einer ebendigen, attraktiven Innenstadt. Die Top-Lage bietet eine hervorragende Sichtbarkeit und Anbindung an den städtischen Einzelhandel und die Gastronomie. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

### Fazit:

Dieses außergewöhnliche Objekt in Top-Lage von Memmingen bietet eine einzigartige Investitionsmöglichkeit.

Mit seinem historischen Charme, den umfangreichen Sanierungs- und Steuervorteilen sowie dem Potenzial für zusätzliche Mieteinnahmen von bis zu 4.000 EUR monatlich und damit insgesamt ca. 8.000 EUR, stellt es eine lohnende Investition dar.

Die Möglichkeit, weitere Wohnungen zu realisieren und die bestehenden Gewerbeflächen langfristig vermietet zu haben, macht dieses denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus zu einer hervorragenden Kapitalanlage mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

### Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um mehr über dieses außergewöhnliche Angebot zu erfahren.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns auf Sie!

### Wichtiger Hinweis:

Das AK Immocenter hat diese Inhalte mit größtmöglicher Sorgfalt überprüft. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Inhalte unvollständig oder fehlerhaft sind. Alle Angaben basieren auf den Aussagen und Unterlagen des Eigentümers. Jegliche Gewährleistung und Haftung für die Inhalte und Unterlagen wird daher ausgeschlossen.



# Ladenfläche/Gasstroberich



1. Obergeschoss





# Fußgängerzone



Fußgängerzone





# Fußgängerzone



Fußgängerzone



Wichtiger Hinweis: Bei der Bilderdarstellung in der Fußgängerzone wurde die Menschenmenge aus Datenschutzgründen mi KI ausgeblendet





Memmingen ['mɛmɪŋən] Audiodatei abspielen ist eine kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben. Die frühere Reichsstadt ist Oberzentrum sowie Schul-, Verwaltungs- und Handelszentrum in der Region Donau-Iller. Das Stadtgebiet grenzt im Westen an die Iller, die hier die Grenze zu Baden-Württemberg bildet, und ist nach Norden, Osten und Süden sowie im Westen mit dessen Exklave Buxheim vom Landkreis Unterallgäu umgeben.

Die in Oberschwaben liegende Stadt ist mit 45.857 Einwohnern[2] die viertgrößte Stadt im Regierungsbezirk Schwaben.[3] Die Ursprünge der Stadt reichen bis in die Römerzeit. Die Altstadt gehört mit ihren vielen Plätzen, Bürger- und Patrizierhäusern, Palästen und der Stadtbefestigung zu den am besten erhaltenen Städten Süddeutschlands. Durch die gute Verkehrsanbindung auf Straße, Schiene und in der Luft ist sie der Verkehrsknoten Oberschwabens, des Allgäus und Mittelschwabens.

Der örtliche Slogan lautet "Memmingen – Stadt mit Perspektiven". In neuerer Zeit kommt auch "Memmingen – Stadt der Freiheitsrechte" auf, was vor allem mit den historischen Zwölf Artikeln und dem Memminger Freiheitspreis 1525 zusammenhängt. Alle vier Jahre zu den Wallensteinfestspielen ist auch der Beiname "Wallensteins Memmingen" üblich.

Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Memmingen





### Widerrufsbelehrung des Anbieters Im Falle eines zustande kommenden

Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

### Widerrufsbelehrung

#### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

[ ak immocenter, An der Stadtmauer 11, 87435 Kempten (Allgäu), Tel-Nr.: 0831 54068448, info@ak-immocenter.de ]

### Folgen des Widerrufs

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder per E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens innen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

### **ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG**

#### Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Maklervertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.) An

ak immocenter

An der Stadtmauer 11

87435 Kempten (Allgäu)

info@ak-immocenter.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir(\*) den von mir/uns(\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

Bestellt am (\*) / erhalten am (\*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(\*) Unzutreffendes streichen

#### **ENDE DES WIDERRUFSFORMULARS**