



Ryan & Ryan  
IMMOBILIEN

# Denkmalgeschützter Wohn-und Geschäftshauskomplex in erstklassiger A-Lage in Kaisheim bei Donauwörth!



K1\_24\_77

Hauptstraße 41+43

86687 Kaisheim

Deutschland



---

## Daten im Überblick

Einheit	K1_24_77
Kategorie	Kauf - Anlageobjekt
Preis	900.000 €
Käuferprovision	3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises
Preis/m <sup>2</sup>	826,45 €
Vermietbare Fläche ca.	1.089 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	987 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	1.089 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.	779 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	310 m <sup>2</sup>
Objektzustand	sanierungsbedürftig
Anzahl Parkplätze	0
Denkmalschutzobjekt	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl

---



## Provisionshinweis

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages beträgt die Käuferprovision 3,00 % aus dem Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer (insgesamt somit 3,57 %).

## Beschreibung

Das Wohn-und Geschäftshauskomplex mit über 1000qm vermietbarer Fläche in exponiertester Lage Kaisheims zur Entwicklung zu kaufen. Interessant für Investoren mit Affinität für Denkmäler und Geschäftskunden die ein Prestigeobjekt für Ihre Geschäftsräume erwerben möchten.

Am Knotenpunkt, im Gemeindekern liegend kommt man nicht umhin durch Kaisheim zu fahren, ohne auf das Gebäude zu stoßen. Gegenüber der Gasthof zum Hofwirt mit Biergarten, dahinter die niedriger gelegene ehemalige Klosteranlage thront die Immobilie hier seit mehreren hundert Jahren. Seine großzügigen Geschäftsräume mit teilweise großen Fensterfronten im Erdgeschoss und 10 Wohneinheiten in den oberen Etagen machen den überaus ansprechenden Bau zum idealen Investitionsobjekt.

Eckdaten:

\* Baujahr ca. 18. Jahrhundert

\* Einzeldenkmal/ Bodendenkmal

\* 10 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten



\* 8 Wohneinheiten vermietet, aktuelle Kaltmiete jährlich bei ca. 40.500 Euro

## Architektur

Des Denkmalamt datiert das Gebäude auf das 18. Jh., im Kern auf die 2. Hälfte des 17. Jh.. Ein zweigeschossiger Walmdachbau, der Besonderheiten aufweist, wie Natursteinportal und -tordurchfahrt und Einfahrt der Hofmauer mit Ädikula-Rahmen.

## Einheiten

Das Gebäude besteht aus 2 aneinandergebauten Gebäudeteilen mit 2 Hausnummern.

Ein Gebäudeteil (Einspänner) besteht aus einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und zwei Wohneinheiten im 1. bzw. 2. OG. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Der zweite, bedeutend größere Gebäudeteil (Vierspänner) besteht aus 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, 5 im 1. OG (Eine Einheit wird seit geraumer Zeit nicht genutzt) und 4 Wohneinheiten im 2. OG.



Die Gewerbefläche (aufgeteilt auf 3 Einheiten im Erdgeschoss) beträgt ca. 310qm. Laut Verwalter beträgt die vermietbare Wohnfläche ca. 779qm, aufgeteilt auf 10 Wohneinheiten (die Einheit mit separatem Eingang ist hier nicht in Betracht gezogen)

## Rendite

Aktuell sind 9 von 11 Wohneinheiten vermietet, mit jährlichen Mieteinnahmen von ca. 40.500 Euro. Die Gewerbeeinheiten stehen leer. Eine Haus- und Mietverwaltung kümmert sich um die Abwicklung. Das Objekt ist sanierungsbedürftig, ein hohes Renditepotential ist erwartbar.

## Zustand

Der Gebäudekomplex ist sanierungsbedürftig, wobei einzelne Renovierungsmaßnahmen in den letzten Jahren umgesetzt wurden. Wohneinheiten sind teilweise renoviert worden. Beispielsweise sind 2019 drei Einheiten renoviert worden. Grundsätzlich gilt der Gebäudekomplex als sanierungsbedürftig und wird mit einer Ölzentralheizung versorgt.



Hinter dem Gebäude befindet sich südlich ausgerichtet der Hof-/ Gartenbereich und ein Nebengebäude. So ist der Außenbereich Straßenabgewandt und von der Straße aus auch nicht einsehbar.

## Lage

Der Gebäudekomplex thront direkt im Kern Kaisheims an der Gablung vor der ehemaligen Klosteranlage Kaisheims. Kaisheim gilt als Vor-Ort der Kreisstadt Donauwörth, der Airbus-Stadt, deren Tore in 4 Minuten mit dem Auto bzw. das Zentrum in 10 Minuten erreichbar ist.

Die Gemeinde plant den Kernbereich als Sanierungsgebiet auszuweisen und hat eine Firma mit der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) beauftragt. Ziel ist die Prüfung der Umsetzung eines Sanierungsgebietes.

Der Markt Kaisheim liegt im schwäbischen Landkreis Donau-Ries zwischen dem fränkischen Jura und den Lechauen. Die Geschichte des 4.000 Einwohner zählenden Ortes ist eng verbunden mit dem im Jahre 1134 gegründeten Zisterzienserkloster. Das herrliche Marienmünster, der prunkvolle Kaisersaal innerhalb der barocken Klosteranlage direkt hinter der hier angebotenen Immobilie und das Schloss Leitheim sind kulturhistorische Highlights. In Kaisheim kreuzen sich der fränkische und der ostbayerische Jakobspilgerweg und führen ab Kaisheim weiter Richtung Bodensee.

Für den täglichen Bedarf gibt es ein Lebensmittelgeschäft, Restaurants, Ärzte, Zahnarzt sowie eine Apotheke. Für die Betreuung der Kleinsten gibt es eine KiTa, Kindergärten und für die Schulkinder eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in Donauwörth wenige Autominuten entfernt.

Das gastronomische Angebot ist reichhaltig: Hervorzuheben sind das Hotel-Restaurant im Schloss Leitheim, dort finden im Sommer Konzerte statt oder das Gasthaus Thaddäus mit seiner Kleinkunstbühne. Der gut bestückte Weinkeller des Gasthofs Thaddäus ist ein Geheimtipp. Der



Gasthof zum Hofwirt mit Biergarten liegt direkt dem Gebäude gegenüber.

Es gibt vielseitige Freizeitmöglichkeiten, Rad- und Wanderwege sowie einen Badeweiher. Der Golfpark Donauwörth-Lederstatt ist ca 30 km entfernt und gut über die B2 zu erreichen. Es gibt dort Übungsmöglichkeiten, wo jeder das Golfspielen kostengünstig erlernen kann.

#### Entfernungen

Mit dem Auto:

\* ca. 41 Minuten nach Augsburg B2

\* ca. 11 Minuten nach Donauwörth B2

\* ca. 90 Minuten nach München B2 /A8

Mit dem Zug ab Donauwörth:

\* ca. 30 Minuten nach Augsburg

\* ca. 1 Std. nach München HBF mit dem ICE



## Sonstiges

Haftung: Irrtümer, Zwischenverkauf oder sonstige Zwischenverwertung der Angebote sind vorbehaltlich und freibleibend. Die von uns weitergegebenen Objektdaten und Objektunterlagen (Unterlagen, Pläne etc.) stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher dem Käufer, die Informationen auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.



Ryan & Ryan  
IMMOBILIEN



IMG\_0170 - Kopie



IMG\_0326



Ryan & Ryan  
IMMOBILIEN



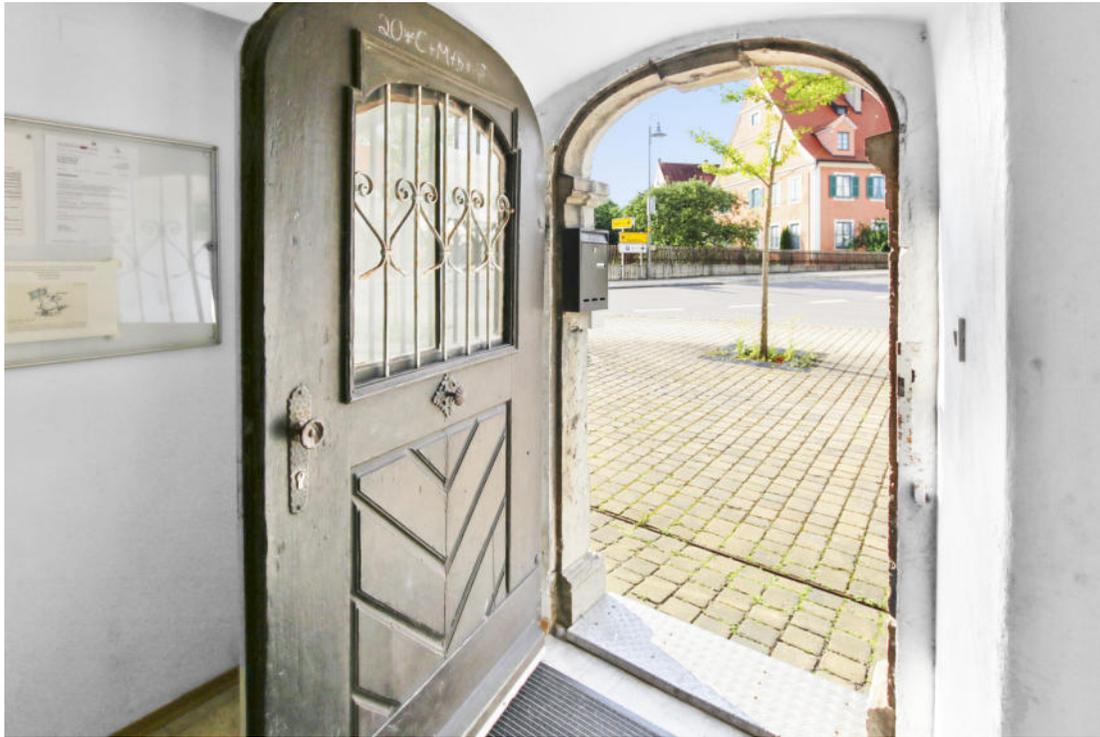
IMG\_0374



IMG\_0241



Ryan & Ryan  
IMMOBILIEN



IMG\_0333



IMG\_0368



Ryan & Ryan  
IMMOBILIEN



IMG\_0298



IMG\_0360



Ryan & Ryan  
IMMOBILIEN



IMG\_0366



IMG\_0329



Ryan & Ryan  
IMMOBILIEN



IMG\_0527



IMG\_0565



Ryan & Ryan  
IMMOBILIEN



IMG\_0376



IMG\_0451



Ryan & Ryan  
IMMOBILIEN

---



IMG\_0452



IMG\_0577



IMG\_0540



IMG\_0407



Ryan & Ryan  
IMMOBILIEN



IMG\_0518



IMG\_0554



Ryan & Ryan  
IMMOBILIEN



IMG\_0383



IMG\_0384



Ryan & Ryan  
IMMOBILIEN



IMG\_0498



IMG\_0424



IMG\_0478



IMG\_0529



Ryan & Ryan  
IMMOBILIEN

---

**Ihre Ansprechpartnerin**

Anna Ryan

Ryan & Ryan Immobilien GbR

Alfred-Nobel-Straße 9

86156 Augsburg

Telefon: +49 821 570 895 5-1

Homepage: [www.ryanimmobilien.de](http://www.ryanimmobilien.de)

E-Mail: [a.ryan@ryanimmobilien.de](mailto:a.ryan@ryanimmobilien.de)