



# Exposé

Eigentums-  
wohnung

87757

Kirchheim  
in Schwaben

© Fürstlich Fugger von Glöttische Domänenverwaltung

Ansprechpartner:  
Fürstlich Fugger von Glöttische Domänenverwaltung  
Immobilienverwaltung

Telefon: 08266 / 8600 - 0  
E-Mail: [willkommen@fugger-kirchheim.de](mailto:willkommen@fugger-kirchheim.de)  
Webside: [www.fugger-kirchheim.de](http://www.fugger-kirchheim.de)

## Nobles Wohnen in Schlossnähe - erleben Sie Ihr historisches Wohnerlebnis in Ihrer selbst gestaltbaren Eigentumswohnung!



© Fürstlich Fugger von Glöttische Domänenverwaltung

**Verkauf per Erbpacht, VB**

**Baujahr: 1583/84**

**Wohnfläche: ca. 97,45 m<sup>2</sup>**

### **Historische Altbauwohnung zum Sanieren und Selbstgestalten mit Schlossblick**

Zuhause in zauberhaften historischen Räumen! In einer großzügigen Eigentumswohnung mit herrlichem Blick auf Schloss Kirchheim in Schwaben! In einem Baudenkmal direkt am Marktplatz! Im Obergeschoss des Anwesens der Fürstlich Fugger von Glöttischen Domänenverwaltung wartet eine ca. 97,45 m<sup>2</sup> große Wohnung darauf, von Ihnen saniert und nach eigenen Wünschen gestaltet zu werden. Diese eindrucksvolle Eigentumswohnung im Marktplatz und Schloss Ensemble von Kirchheim kann von Ihnen auf Basis des Erbbaurechts erworben werden.

Die Fürstliche Domänenkanzlei – ein langgestreckter, zweigeschossiger Satteldachbau mit profiliertem Traufgesims – entstand in den Jahren 1583/84 und wurde im 19. Jahrhundert verändert.

Ursprünglich im Zuge der Marktplatzerweiterung errichtet, beeindruckt der langgestreckte Gebäudetrakt durch seine beachtliche Größe und sein herrschaftliches Erscheinungsbild. Er wurde über Jahrhunderte als Brauerei, Verwaltungsgebäude („Kanzlei“) sowie zu Wohnzwecken genutzt. Laut Überlieferung wurden die Wohnungen früher von einem Vogt sowie vom fürstlichen Amtsschreiber bewohnt. Heute ist im Erdgeschoss des historischen Gebäudes ein Elektrogeschäft anzutreffen.

Sein rechtwinklig anschließender Gebäudetrakt – ursprünglich als Zehntscheune genutzt – beherbergt den Gasthof zum Adler. Dieser wird derzeit von der Gemeinde mit Unterstützung zahlreicher Fördergeber saniert. Schon bald wird hier eine regionale Gastronomie einziehen, die nicht nur ein Zuhause für acht Kirchheimer Vereine sein wird, sondern im Fuggerfestsaal eine große Bühne für Kulturveranstaltungen bietet. Auch ein unterirdischer Schießstand wird den Gästen in Zukunft zur Verfügung stehen.

**Die Immobilie**

Eigentumswohnung

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Badezimmer mit WC / Wanne / Dusche

Dachboden als Kaltdachboden nutzbar

Abstellraum

Holzfenster

Gartenmitbenutzung möglich

Vorläufiger Entwurfsplan verfügbar

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Provisionsfrei

## **Großzügige Eigentumswohnung mit noblelem Charme**

Die geräumige Wohnung – mit ca. 97,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche – liegt im Obergeschoss eines zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses, das einen herrlichen Blick auf den Marktplatz und das Schloss erlaubt.

Sobald Sie die denkmalgeschützte Wohnung von außen über einen möglichen Treppenaufgang an der Gebäudenordseite betreten, lassen Sie die reizvollen Räumlichkeiten in ihre Geschichte eintauschen. Zauberhafte Rundbögen, die an die alte Brauerei erinnern, historisches Gewölbe, traditionelle Türen und Türstöcke und ein malerischer Kachelofen erzählen von der früheren Nutzung der stilvollen Wohnräume.

Hier kann – nach denkmalgerechter Sanierung – ein wahrer Wohntraum entstehen, in dem die historische Ausstattung ihre ganze Schönheit entfalten kann. Hand in Hand mit modernem Wohnkomfort entsteht einzigartiges Wohnambiente, wie dies nur historische Räumlichkeiten zu bieten vermögen.

Im Rahmen einer denkmalgerechten Sanierung ist eine Umgestaltung der Wohnung nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen – in Absprache mit den zuständigen Behörden – möglich.

Nach ersten Planungen ist von einer großen Diele (ca. 16,4 m<sup>2</sup>) ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 53,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche erreichbar. Diesem kann sich das Schlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup> Wohnfläche anschließen. Dazu stehen Ihnen ein zu renovierendes Badezimmer mit ca. 8,71 m<sup>2</sup> sowie ein kleiner Abstellraum mit ca. 3,51 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Der anschließende Dachboden kann als zusätzlicher Stellraum genutzt werden.

Auch eine Gartenmitbenutzung im Innenhof ist möglich.

Fordern Sie bitte bei Interesse den vorläufigen Entwurfsplan per Mail an!

## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in Kirchheim in Schwaben, nahe Mindelheim, im Landkreis Unterallgäu. An die 2.700 Einwohner leben in der malerischen Marktgemeinde im Herzen von Bayrisch-Schwaben. Auf einem Höhenrücken über dem Mindeltal und der Flossach ist sie anzutreffen. Dort warten zahlreiche Seen auf Sie und nordöstlich beginnt bereits der Naturpark Augsburg - Westliche Wälder. Wenn Sie ländliche Idylle verbunden mit der guten Erreichbarkeit der schwäbischen Zentren schätzen, sollte Kirchheim Ihr neuer Wohnort werden.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Kirchheim. Einkäufe für den täglichen Bedarf lassen sich bestens in den Lebensmittelgeschäften, den Bäckereien und der Metzgerei im Ort erledigen. Dazu heißt Sie die örtliche Gastronomie herzlich willkommen. Ihre Kinder können die örtlichen Kindergärten oder die Grund- und Mittelschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Pfaffenhausen, Krumbach oder Mindelheim offen. Auch an einer guten medizinischen Versorgung mangelt es dank ortsansässiger Allgemeinmediziner und einem Zahnarzt nicht.

Wer Ruhe und Entspannung in ländlicher Idylle sucht, ist in Kirchheim genau richtig. Ob im Mindeltal oder im Naturpark Augsburg - Westliche Wälder, beim Wandern oder Radfahren können Sie die herrliche Natur genießen. Dazu rufen zahlreiche Vereine dazu auf, sportlich, kulturell oder sozial aktiv zu werden.

Eine gute Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur 7 Minuten trennen Sie von Pfaffenhausen (ca. 7 km) und in einer Viertelstunde kommen Sie in Mindelheim (ca. 16 km) oder Krumbach (ca. 13 km) an. Nur etwa eine halbe Stunde sind Sie von Memmingen (ca. 35 km) oder Buchloe (ca. 30 km) entfernt und in etwas weniger als einer Stunde erreichen Sie Augsburg (ca. 47 km) oder Ulm (ca. 60 km). Den nächstgelegenen Bahnhof finden Sie in Pfaffenhausen (Bahnstrecke: Mindelheim - Pfaffenhausen) mit guter Anbindung nach Augsburg und darüber hinaus.

Nähere Informationen finden Sie unter: [www.kirchheim-schwaben.de](http://www.kirchheim-schwaben.de)

## Erwerb per Erbpacht

Das Teileigentum des bebauten Grundstücks ist auf Basis der Bestellung eines Erbbaurechts gemäß dem Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG) zu erwerben.

Das Erbbaurecht verschafft im vorliegenden Fall das Recht, gegen Zahlung eines festgelegten jährlichen Betrags (Erbbauzins) auf dem Grundstück das in dem bestehenden Gebäude (Baudenkmal) befindliche Wohneigentum für einen vereinbarten Zeitraum (Laufzeit des Erbbaurechts) instand zu setzen und instand zu halten.

Das bedeutet:

Der Erbbaurechtsgeber (= Grundstückseigentümer) stellt sein Grundstück für den vereinbarten Zeitraum zur Verfügung.

Der Erbbaurechtsnehmer (= Erwerber) löst auf dem Grundstück das in dem bestehenden Gebäude (Baudenkmal) befindliche Wohneigentum mit einer Ablösezahlung ab und wird Eigentümer des Teileigentums resp. der Wohnung.

Die Laufzeit des Erbbaurechts ist Verhandlungssache ebenso wie die Höhe des Erbbauzinses.

Eine Ablöse des Teileigentums fällt nicht an.

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an:

Fürstlich Fugger von Glötttsche Domänenverwaltung

Immobilienverwaltung

Marktplatz 4

87757 Kirchheim/ Schwaben

Tel: 08266/8600-0

Mail: [willkommen@fugger-kirchheim.de](mailto:willkommen@fugger-kirchheim.de)

[www.fugger-kirchheim.de](http://www.fugger-kirchheim.de)

## **Förderung**

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG wären dann allerdings ausgeschlossen.

## **Hinweis**

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (FFvGD) Großzügige Wohnung im OG



© (FFvGD) Wohnraum mit reizenden Rundbögen



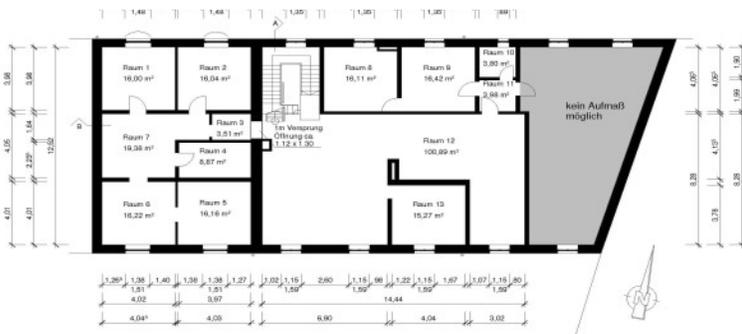
© (FFvGD) Zimmer mit historischem Charme



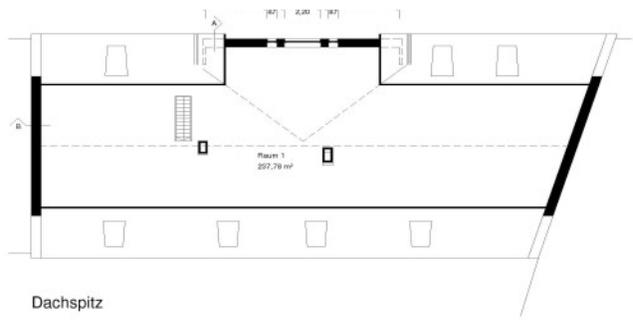
© (FFvGD) Blick auf Schloss Kirchheim



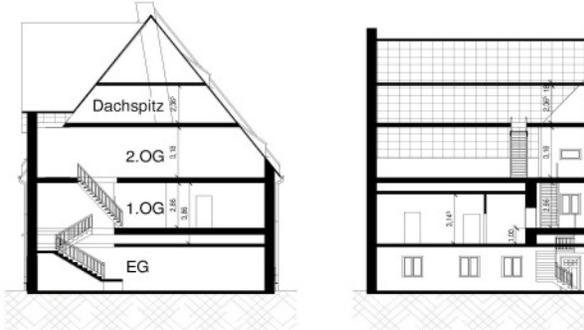
© (FFvGD) Ansprechender Wohnraum mit malerischem Kachelofen



1. Obergeschoss

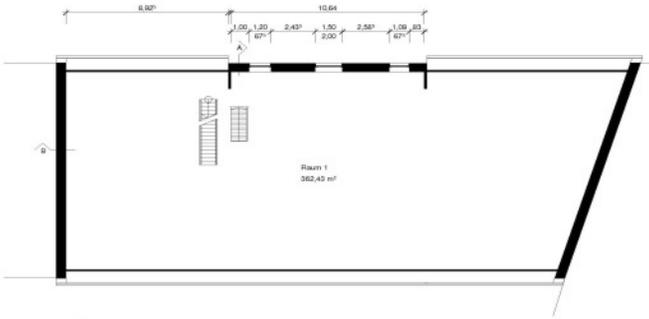


Dachspitz



Schnitt A-A

Schnitt B-B



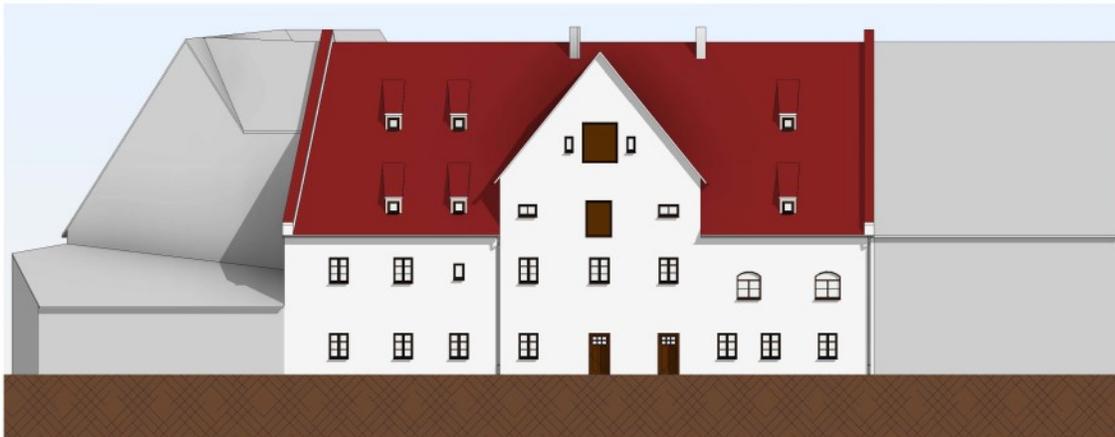
2. Obergeschoss

BAUVORHABEN: Bestandsplanung  
87757 Kirchheim l. Schw.  
BAUHERR/IN: Fürstlich Fugger von Glött, Domänenverw.  
Marktplatz 4

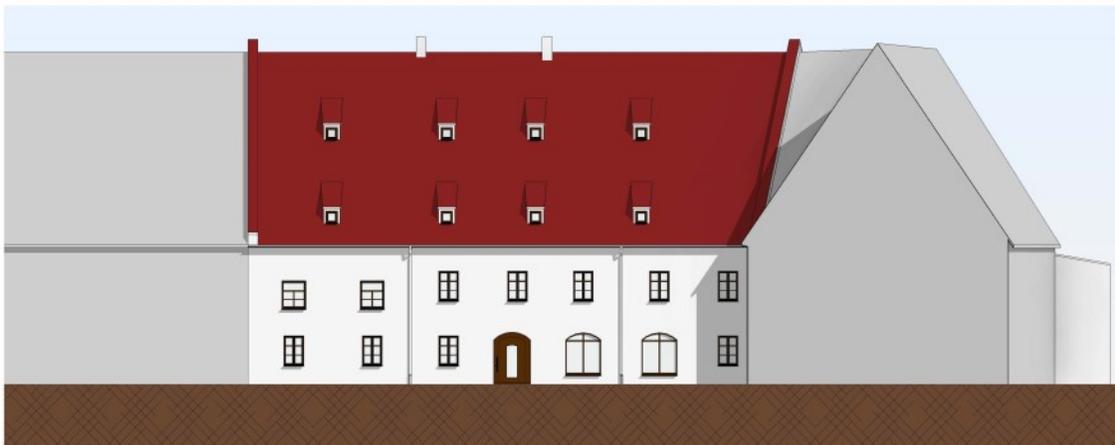
PROJEKTIERUNG:  
dreierarchitektur GmbH  
86381 Kumbach  
Kirchberg 7  
Telefon 09282 - 638 899-0  
Info@dreierarchitektur.de



© (dreierarchitektur GmbH) Bestandsplanung: Grundriss



Norden



Süden

BAUVORHABEN: Bestandsplanung  
87757 Kirchheim l. Schw.  
BAUHERR/IN: Fürstlich Fugger von Glött, Domänenverw.  
Marktplatz 4

PROJEKTIERUNG:  
dreierarchitektur GmbH  
86381 Kumbach  
Kirchberg 7  
Telefon 09282 - 638 899-0  
Info@dreierarchitektur.de



© (dreierarchitektur GmbH) Ansichten des Wohn- und Geschäftshauses