

## Wohn- und Geschäftshaus + Betriebsgebäude in Kaufbeuren



### Denkmalschützer aufgepasst!

- Wohn- und Geschäftshaus ca. 139 qm Nutzfläche, 10,5 Zimmer, Küche, 2 WC
- Baujahr ca. 1880, Gas-Einzelöfen ca. 1960
- Archivgebäude ca. 1925, ca. 220 qm Nutzfläche, 4 Zi + 2 Großräume á 84 m<sup>2</sup>
- teilweise unterkellert, Kachelofen

**Kaufpreis: 640.000 EUR**

Käufercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt.



Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Arnd Holsteg**  
**Tel. 0831 2051-6303**  
arnd.holsteg@sparkasse-allgaeu.de



## LAGE

Leben in Kaufbeuren heißt vor allem: ganz nah dran sein. Nah dran an Erholung, an den Bergen und an der Natur des Voralpenlandes. Nah dran aber auch am Komfort urbaner Strukturen, am Charme städtischen Lebens, nah dran an bequemen Verkehrswegen über Straße, Schiene und Luft, nah dran am Puls der Metropolregion München.

Kaufbeuren liegt auf der Nahtstelle zwischen städtischem Esprit und ländlicher Verwurzelung. Das ermöglicht, nach Belieben zwischen Zeiten und Welten zu wechseln: auf kurzen Wegen vom Mittelalter in die Moderne, von der Betriebsamkeit zur Muße, von der grünen Oase in die blaue Stunde.

In dieser Umgebung gedeiht eine Kultur von Geben und Nehmen, von persönlicher Entfaltung und gemeinschaftlicher Entwicklung. Die Stadt baut auf junge Menschen, beflügelt eigene Lebenspläne und lebt aus der Erfahrung Älterer. Sie lässt teilhaben an Freizeit, Kultur, Handel und Service. Sie gibt den Bürgerinnen und Bürgern aber auch Gelegenheit, die Qualität ihres Lebensraumes aktiv zu gestalten. (Quelle Homepage der Stadt Kaufbeuren)

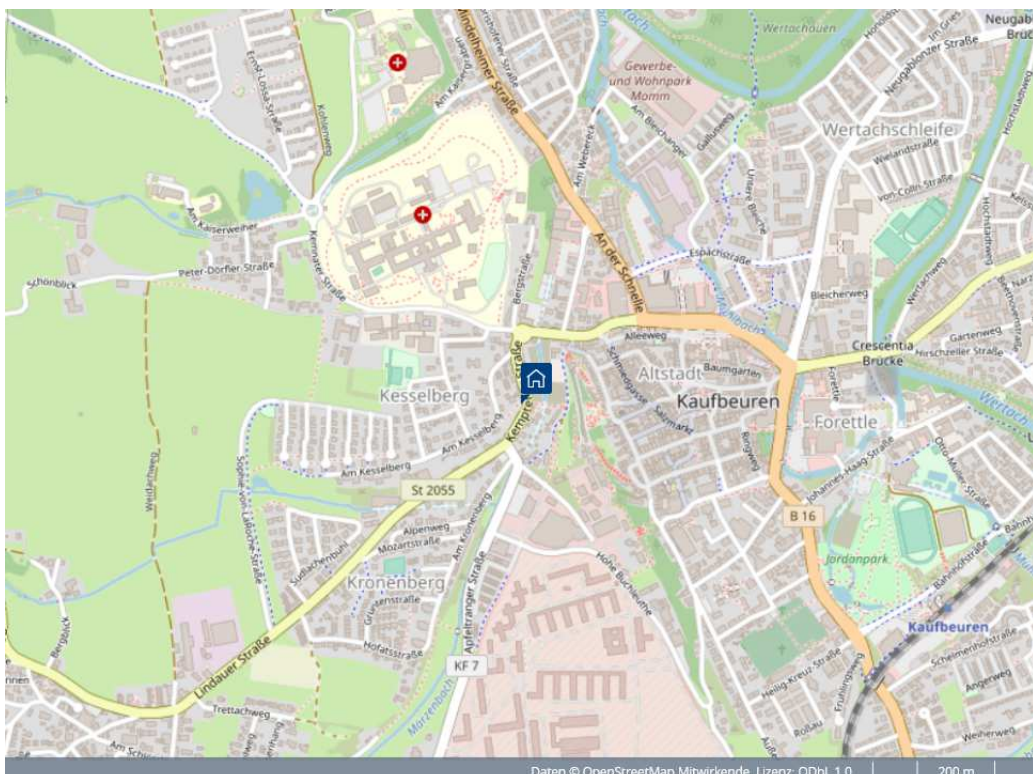


Bild aus Kartenansicht

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/24





LAGE



Luftbild

Flurstück 2981/9 rot unterlegt mit dem Archivgebäude  
Flurstück 2981/5 gelb unterlegt mit dem Geschäftshaus und dem Waschhaus mit der Garage  
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/23



## OBJEKTBSCHREIBUNG

---

Zum Angebot gehören zwei Häuser. Zum Einen das schöne „Wohnhaus“ mit der ansprechenden Fassade im spätklassizistischen Stil und zum Anderen das Archivgebäude im rückwärtigen Teil des Grundstückes.

Das Wohnhaus diente von Beginn bis heute als Geschäftshaus einer Zeitschrift und des dazugehörigen Verlages und ist damit immer noch wunderbar ursprünglich erhalten. Freuen Sie sich auf eine Zeitreise mit schönen Holzkassettentüren und aufgesetzten Beschlägen, Holzfenstern mit Oberlichtern, Fensterläden, ansprechenden Griffen und vielen anderen Details. Die Aufteilung des Gebäudes ist gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Die Räume haben jeweils Größen ab ca. 10 qm und sind nahezu quadratisch.

Ein weiteres Highlight ist das zwischen den beiden Gebäuden befindliche Waschhaus und der Holzlege. Dieses ist mit einem Kamin ausgestattet, welcher eventuell wieder genutzt werden kann. Nachträglich wurde hier noch eine Autogarage angebaut.

Das zweigeschossige Archivgebäude abseits der Straße bietet dank seiner großzügigen Raumaufteilung zusätzliches Potential.

Ein Projekt mit dem Reiz des Denkmalschutzes und Nutzung der Förderungen zur Erstellung von attraktivem Wohn- bzw- Geschäftsräumen + hohen Abschreibungsmöglichkeiten.

Die beiden Häuser werden bald geräumt und können nach der Räumung übergeben werden.



## AUSSTATTUNG / BESONDERHEITEN

---

### Wohn- und Geschäftshaus

ca. 139 qm Nutzfläche, 10,5 Zimmer, Küche, 2 WC´s  
Baujahr ca. 1880, Gegliederte Fassade zur Straße mit Risalitgiebel  
Gas-Einzelöfen ca. 1960  
Verblechtes Walmdach  
Holzschild zur Westseite  
teilweise unterkellert  
feste Treppe bis zum Dachboden

### Archivgebäude

Baujahr ca. 1925, ca. 220 qm Nutzfläche, 4 Zimmer, 2 Großräume je ca. 84 qm, 2 WC´s  
teilweise unterkellert, Kachelofen



**AUßENANSICHTEN**

---



Zufahrt zum Grundstück



**AUßENANSICHTEN**

---



**Holzeingangstür mit Kassetten und Beschlägen**



**Rückseite des Gebäudes mit Holzschild**





**AUßENANSICHTEN**

---



Waschküche und Holzlege



Garagenanbau am Waschhaus



**AUßENANSICHTEN**

---



**Außenansicht des Magazins**



**Blick vom Garten auf das das Magazin**





**AUßENANSICHTEN**

---



**Antikes Gartentürchen**



**Rückseitiger Gartenzugang**



## AUßENANSICHTEN

---



Fußweg zur Gartenrückseite





## INNENANSICHTEN



Studierzimmer im Erdgeschoss



Gaseinzelofen und Eingang zum Studierzimmer





**INNENANSICHTEN**

---



Schöne Kassetentüren mit aufgesetzter Klinke



Flur



**INNENANSICHTEN**

---



**Flur**



**weiteres Büro**





## INNENANSICHTEN

---



Treppenaufgang



Malerisch gestaltete Decke





## INNENANSICHTEN



Dachboden



Stromkasten



## INNENANSICHTEN

---



Arbeitszimmer im Magazin



Zugang Büro im Magazin



**INNENANSICHTEN**

---



**Historisches Telefon im Flur des Magazins**



**Breite Holztreppe im Magazin**



**ÜBERBLICK**

---

**Objektanschrift:** Kemptener Straße 18, 87600 Kaufbeuren

Wohnfläche ca. 359 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche ca. 1.098 m<sup>2</sup>

Baujahr ca. 1880

Zimmeranzahl 16

Fenster Holz/Einfachglas

Bauart Massivbau

Zustand gepflegt

Garage 1

Stellplatz 1

Besonderheiten Gäste-WC, Kamin, Keller

**Kaufpreis** 640.000 EUR

Käuferprovision 3,57% inkl. ges. MwSt.

---

**Energieausweisdaten**

Ausweisart nicht erforderlich  
Baudenkmäler gem. § 79 (4) GEG



Sie haben **offene Fragen** zur Immobilie oder möchten die Immobilie bei einer **Besichtigung** näher kennenlernen?

Rufen Sie mich gerne an:

Arnd Holsteg  
Sparkasse Allgäu  
**Telefon 0831 2051-6303** oder  
E-Mail [arnd.holsteg@sparkasse-allgaeu.de](mailto:arnd.holsteg@sparkasse-allgaeu.de)

In unserem Team ergänzen sich die Fähigkeiten und Schwerpunkte. So können wir Sie **gemeinsam umfassend beraten**. Profitieren Sie davon. Zu Ihrer **Sicherheit**.

### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie **unverbindlich und kostenlos**. Auf Wunsch schätzen wir den aktuellen Marktpreis Ihrer Immobilie und sorgen für einen **reibungslosen und sicheren Verkauf** Ihrer Immobilie.

Übrigens sind **98 Prozent der Verkäufer** mit unserer Beratung zufrieden oder sehr zufrieden.\*

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden?

Die Sparkasse berät Sie als kompetenter Partner auch rund um die **Finanzierung** – von den staatlichen Fördermitteln bis zur Absicherung für Ihre Immobilie. Lassen Sie sich von unseren Experten ein maßgeschneidertes, unverbindliches Angebot machen. Unsere Konditionen können sich sehen lassen!



---

\* Mehr erfahren: [www.sparkassen-immo.de](http://www.sparkassen-immo.de)

Die Bilder und Grundrisse in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

Der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung können Sie jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft, widersprechen.

Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter [Impressum | Sparkassen Immobilien \(sparkassen-immo.de\)](#)