

Kaufbeuren

Mehrfamilienhaus mit 6,5 % Rendite in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 25142032.1



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 620.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 245,2 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 735 m²

CODE DU BIEN: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142032.1
Surface habitable	ca. 245,2 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	30.09.2025
Pièces	9
Salles de bains	3
Année de construction	1961
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	620.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m ²
Espace locatif	ca. 245 m ²
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	215.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



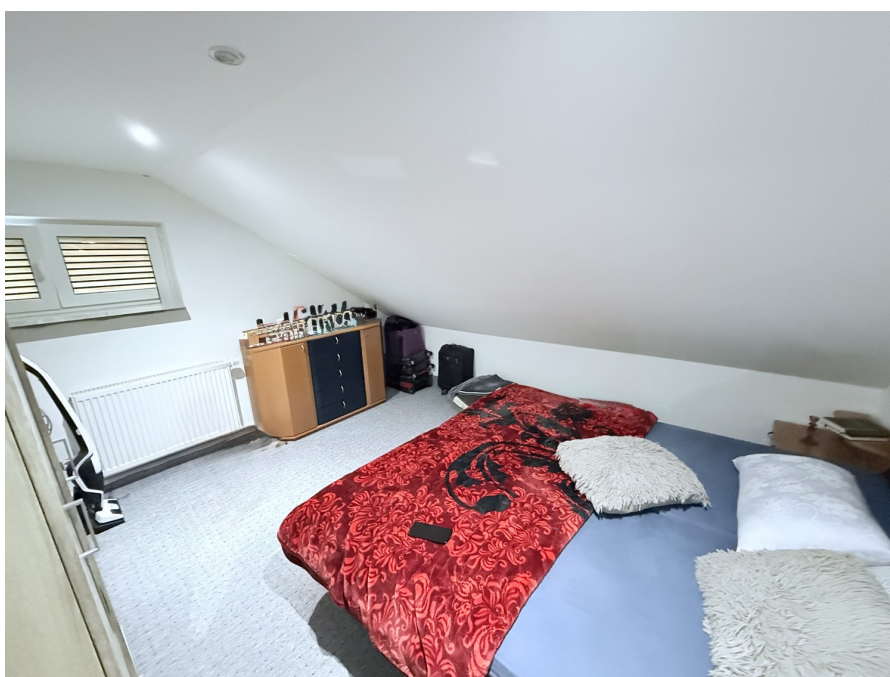
CODE DU BIEN: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

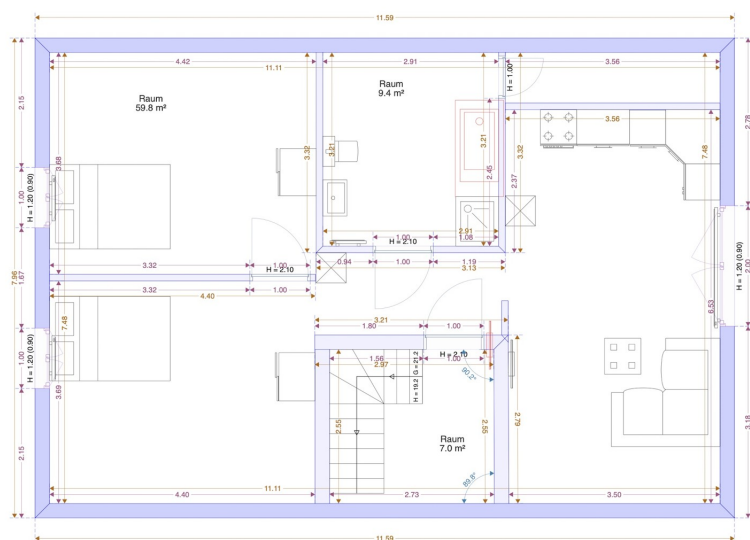
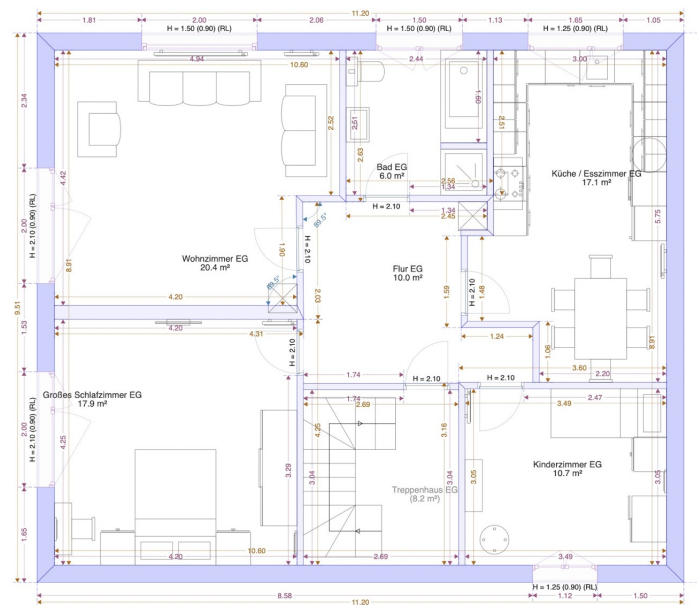
kontaktieren Sie
uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

Une première impression

Angeboten wird hier ein umfangreich saniertes Mehrfamilienhaus, bestehend aus drei Wohneinheiten und einer sehr lukrativen Vermietungssituation. Ob Kapitalanleger oder Eigennutzer, durch die direkt bezugsfertige 3,5 Zimmer Erdgeschosswohnung und den zwei vermieteten Wohneinheiten, ermöglicht das Objekt das Wohnen im Eigenheim und das Investieren in eine guten Lage.

Die Erdgeschosswohnung mit ca. 95 qm Wohnfläche und einer ca. 40 qm großen Terrasse mit Südausrichtung empfängt mit einer gut strukturierten Raumaufteilung. Durch den mittig gelegenen, geräumigen Flur gelangt man in alle Räumlichkeiten. Das Wohnzimmer, welches mit einer integrierten LED Beleuchtung sowie Spotlights ausgestattet wurde, sorgt für Wohlfühlambiente. Zusätzlich kann eine 9 m Maßküche in U-Form mit Elektrogeräten erworben werden. Die großzügige Küche mit Esszimmer ist jederzeit als Aufenthaltsraum, bzw. Gemeinschaftsraum zu nutzen. Die unterschiedlich großen Schlafzimmer eignen sich gut als Büro- oder Kinderzimmer.

Die gut vermietete Obergeschoss-Wohnung mit der gleichen Raumaufteilung sowie Ausstattung wie im Erdgeschoss, sorgt mit einer Kaltmiete von € 1.150,- für nachhaltige Einnahmen. Zusätzlich bietet die Wohnung einen 6 qm Balkon, ebenfalls in attraktiver Südausrichtung.

Die neu ausgebaute und auch bereits vermietete Dachgeschosswohnung erfreut Sie mit konstanten Mieteinnahmen in Höhe von € 950,- kalt. Der Keller und der zugängliche Dachspitz bieten zusätzlichen Stauraum für die ca. 76 qm große Wohnung.

Bei Vermietung aller Wohnungen, einschließlich Garage und Stellplätze, wird eine Jahreskaltmiete von € 42.000, erzielt, was einer sehr attraktiven Eigenkapitalrendite von 6,5 % entspricht. Im Kaufpreis inkludiert ist die Fertigstellung der Terrasse sowie das Streichen des Treppenhauses.

Durch den Anschluss an das städtische Energieversorgungsnetz ist das komfortable Beheizen der Räumlichkeiten gegeben. Der im Jahr 2023 installierte Internetanschluss von Vodafone und der geplante Glasfaser Ausbau in Biessenhofen bieten einen soliden Internetzugang für Home-Office Arbeiten. Das Haus wurde in den Jahren 2023 - 2025 umfänglich modernisiert.

Ob Sie selbst ein neues Zuhause suchen, oder eine Top-Kapitalanlage wünschen, hier

werden Sie fündig. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

Détails des commodités

- 3 Wohneinheiten
- 2 vermietete Einheiten
- freie Erdgeschosswohnung für Vermietung oder Eigenbezug
- helle, moderne Türen
- umfangreiche Sanierungsarbeiten, Bäder, Böden, Türen, Anstrich usw.
- Einbauküche zusätzlich erwerbbar
- Gestaltungsfreiraum
- neue Elektrik inkl. Zähler und Hauptleitung
- erneuerte Heizungs- und Warmwasserleitungen
- solide Bauweise mit moderner Ausstattung
- ruhige Lage mit guter Erreichbarkeit
- großformatige, hochwertige Fliesen
- moderner Vinylboden

CODE DU BIEN: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt An der Stegmühle in Biessenhofen – einer ruhigen, naturnahen Wohnlage inmitten des begehrten Ostallgäus, nah an Kaufbeuren und Marktoberdorf. Die charmante Gemeinde verbindet ländlichen Charakter mit praktischer Infrastruktur und eignet sich somit für Familien, Paare oder Singles.

Durch die Fußläufige Nähe zum Bahnhof Biessenhofen bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Kempten, Kaufbeuren und München – perfekt für Berufspendler. Auch die Bundesstraße B12 und die Autobahn A96 sind zügig erreichbar und sorgen für eine gute regionale wie überregionale Anbindung.

Im Ort stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind bequem in den Nachbarstädten Marktoberdorf und Kaufbeuren erreichbar.

Die Umgebung punktet mit einem hohen Freizeitwert. Die Allgäuer Landschaft lädt zu langen Spaziergängen, Radtouren oder Wanderungen ein. Ob entspannte Nachmittage am See oder aktive Ausflüge in die nahegelegenen Alpen – Naturgenießer kommen hier auf ihre Kosten.

CODE DU BIEN: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com