

### **Bad Grönenbach**

# Zweifamilienhaus mit über 8% Rendite zu verkaufen.

Objektnummer: 25413038



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 457 m<sup>2</sup>



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner



# Auf einen Blick

Objektnummer	25413038
Wohnfläche	ca. 201,6 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1910
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	249.53 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1910



# Die Immobilie







# Die Immobilie

### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 08331 - 49 84 88 0

www.von-poll.com





# Die Immobilie







# Die Immobilie

### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an. Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 08331 - 49 84 88 0

www.von-poll.com





# Die Immobilie







### Ein erster Eindruck

Attraktives Renditeobjekt mit langfristiger Vermietung – über 8 % Rendite!

Dieses charmante Zweifamilienhaus von 1910 vereint historischen Charakter mit modernem Komfort. Auf ca. 201 m² Wohnfläche und einem 457 m² großen Grundstück bietet es solide Substanz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie wurde 2015 umfassend modernisiert – inklusive Heizung, Böden und Badezimmer. Insgesamt 7 Zimmer, 3 Schlafzimmer und 3 Bäder ermöglichen eine flexible Nutzung, z. B. für Mehrgenerationen oder zwei getrennte Wohneinheiten.

Besonderes Highlight: Seit über 10 Jahren zuverlässig an das Landratsamt vermietet – mit einer attraktiven Rendite von über 8 %. Damit genießen Investoren planbare Einnahmen und minimierten Verwaltungsaufwand.

Die ruhige, zentrale Lage mit guter Infrastruktur unterstreicht die Nachhaltigkeit dieser Kapitalanlage.

#### Fazit:

Ein modernisiertes, langfristig vermietetes Zweifamilienhaus mit überdurchschnittlicher Rendite – eine seltene Gelegenheit für Investoren mit Fokus auf Sicherheit und Ertrag.

Wenn Sie eine zuverlässige und renditestarke Immobilie suchen, empfehlen wir Ihnen eine Besichtigung vor Ort, um sich selbst von diesem Haus zu überzeugen.



# Ausstattung und Details

Die Immobilie weißt folgende Ausstattung auf.

### Haus allgemein:

- Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Massivbauweise
- Zweifachverglaste Kunststoff- und Holzfenster
- Gas-Zentralheizung
- Garage

### Erdgeschoss:

- Ess- und Kochzimmer
- Badezimmer
- zwei Schlafzimmer
- Technikraum
- Hauswirtschaftsraum
- Werkstatt
- Bodenbelag aus Fliesen und Laminat

### Obergeschoss:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Speisekammer
- Esszimmer
- Badezimmer
- Wintergarten
- Bodenbelag aus Fliesen und Laminat

### Dachgeschoss:

- zwei Zimmer
- Badezimmer
- Bodenbelag aus Fliesen und Laminat



### Alles zum Standort

Der staatlich anerkannte Kneippkurort Bad Grönenbach liegt malerisch im Unterallgäu zwischen Memmingen und Kempten, eingebettet in eine sanft hügelige Voralpenlandschaft. Die Umgebung zeichnet sich durch weite Wiesen und Wälder sowie einen beeindruckenden Blick auf die Allgäuer Alpen aus. Das Ortszentrum bietet eine gelungene Mischung aus traditionellem Charme und moderner Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Cafés sowie medizinischen und kulturellen Einrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahn A7 ist der Ort optimal an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Von der Autobahnausfahrt sind es nur etwa drei Kilometer bis in die Ortsmitte. Die benachbarten Städte Memmingen (ca. 15 Minuten) und Kempten (ca. 20 Minuten) sind somit schnell erreichbar.

Für Bahnreisende befindet sich der Bahnhof Bad Grönenbach im drei Kilometer vom Zentrum entfernten Ortsteil Thal an der Strecke Ulm-Oberstdorf. Von dort aus besteht eine bequeme Verbindung per Ruftaxi, Rufbus oder Flexibus direkt in den Ort. Alternativ kann auch der Bahnhof Memmingen genutzt werden. Von dort fährt der Linienbus 956 regelmäßig über Woringen nach Bad Grönenbach und bedient dabei die Ortsmitte sowie die VAMED-Kliniken.

Der Allgäu Airport Memmingen liegt nur etwa 20 Kilometer entfernt und bietet schnelle internationale Flugverbindungen. Vom Flughafen aus gibt es eine Shuttleverbindung zum Memminger Bahnhof. Von dort aus ist die Weiterreise nach Bad Grönenbach unkompliziert möglich.

Durch die Kombination aus naturnaher Lage, sehr guter Verkehrsanbindung und hochwertiger Infrastruktur bietet Bad Grönenbach eine ideale Balance zwischen ruhigem Landleben und urbaner Erreichbarkeit.



### Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 249.53 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Steidle

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen
Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0
E-Mail: memmingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com