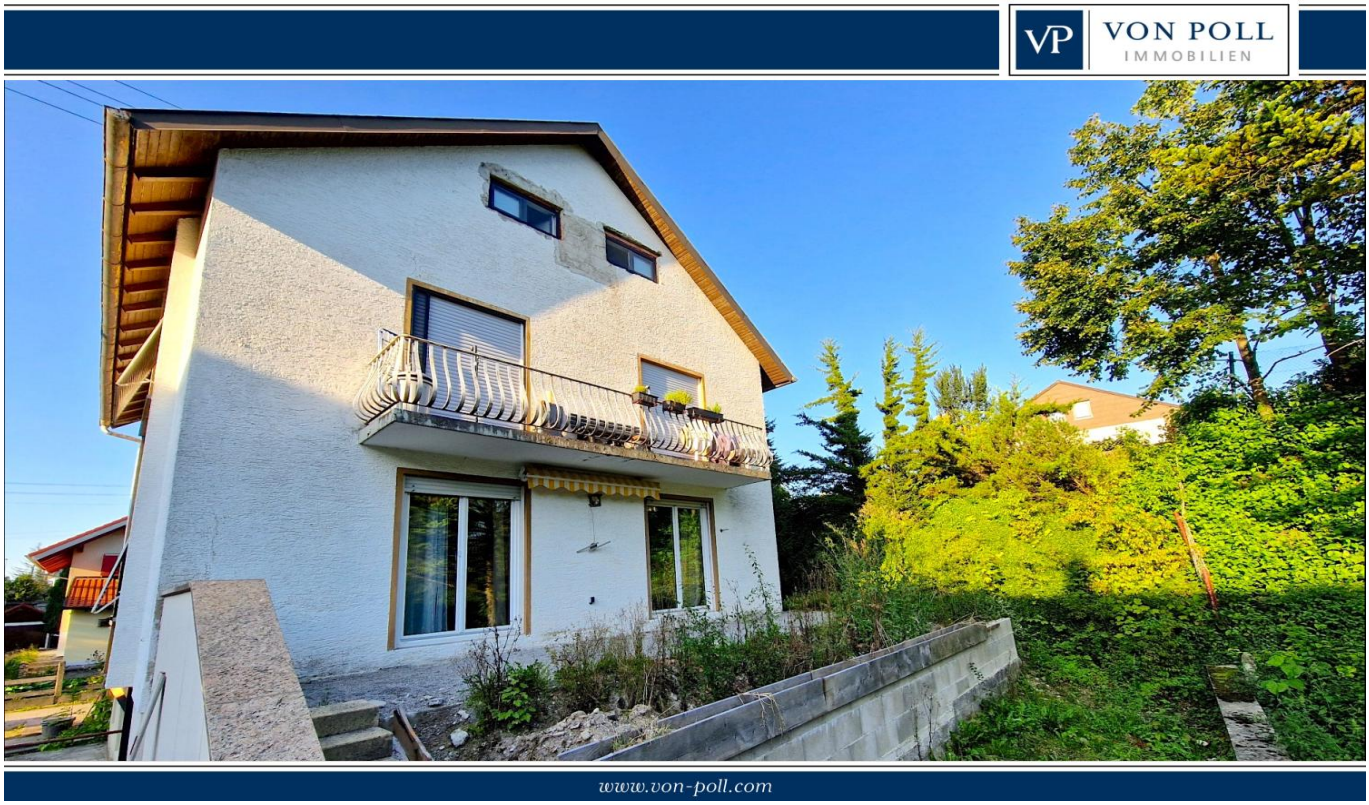
Biessenhofen

Mehrfamilienhaus mit 6,5 % Rendite in ruhiger Lage

Objektnummer: 25142032



KAUFPREIS: 620.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 245,2 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 735 m²

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

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

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25142032
Wohnfläche	ca. 245,2 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	30.09.2025
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1961
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	620.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Vermietbare Fläche	ca. 245 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	215.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

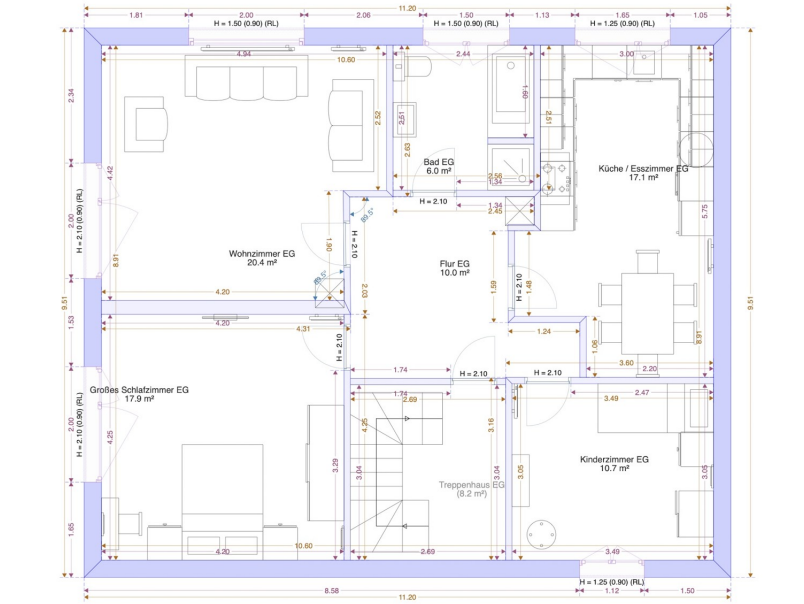
Die Immobilie

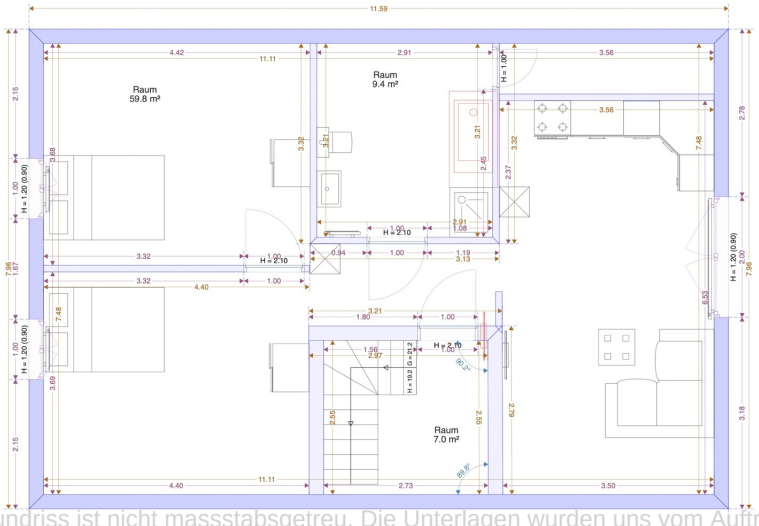
Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Ein erster Eindruck

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 eigenen 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.

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Ausstattung und Details

- 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
- morderner Vinylboden

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt An der Stegmühle in Biessenhofen – einer ruhigen, naturnahen Wohnlage inmitten des begehrten Ostallgäus, nah an Kaufbeuren uznd 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.

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com