

Kaufbeuren

Mehrfamilienhaus mit 6,5 % Rendite in ruhiger Lage

Property ID: 25142032.1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 620.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 245,2 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 735 m²

Property ID: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

At a glance

Property ID	25142032.1
Living Space	ca. 245,2 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	30.09.2025
Rooms	9
Bathrooms	3
Year of construction	1961
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	620.000 EUR
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m ²
Rentable space	ca. 245 m ²
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	215.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.08.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

The property



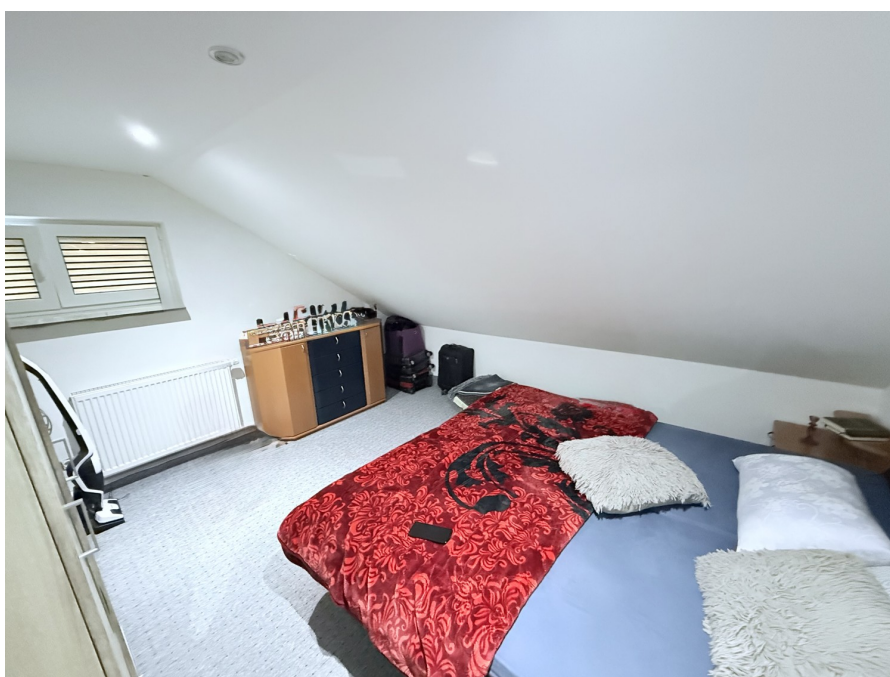
Property ID: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

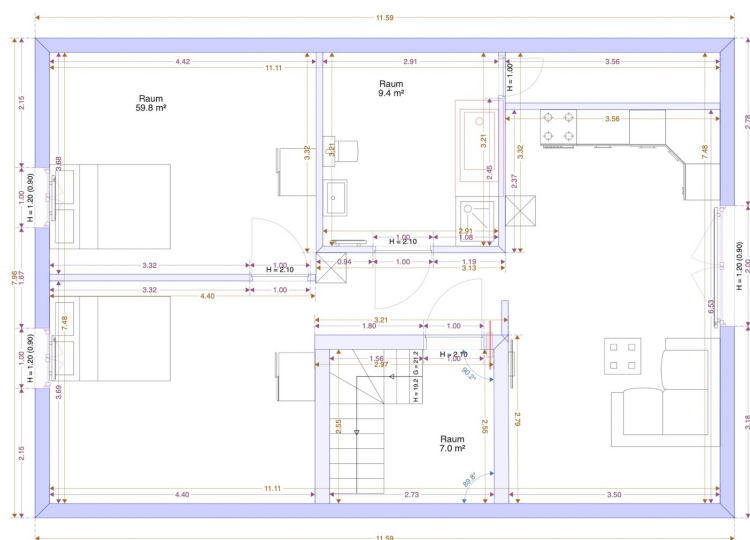
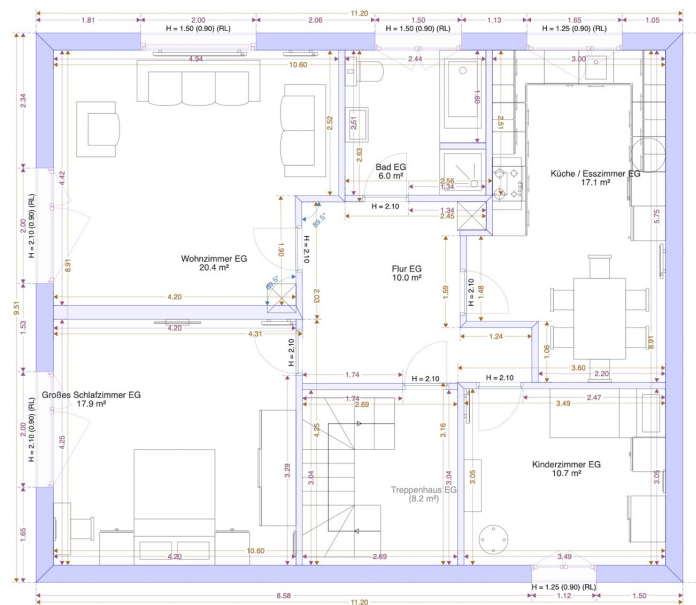
kontaktieren Sie
uns gerne

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

www.von-poll.com

Property ID: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

A first 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.

Property ID: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

Details of amenities

- 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

Property ID: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

All about the location

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.

Property ID: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

Other information

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.

Property ID: 25142032.1 - 87600 Kaufbeuren

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com