

Kaufbeuren

Mehrfamilienhaus: 11 Einheiten mit zusätzlichem Neubaupotenzial

Property ID: 25142047



PURCHASE PRICE: 1.750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 616 m² • ROOMS: 28 • LAND AREA: 1.598 m²

Property ID: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

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

Property ID: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

At a glance

Property ID	25142047	Purchase Price	1.750.000 EUR
Living Space	ca. 616 m²	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	28	Modernisation / Refurbishment	2008
Bedrooms	17	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	11	Construction method	Solid
Year of construction	1972	Usable Space	ca. 239 m²
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 7 x Garage, 10000 EUR (Sale)	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	23.04.2036	Final Energy Demand	141.20 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

The property



VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Property ID: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

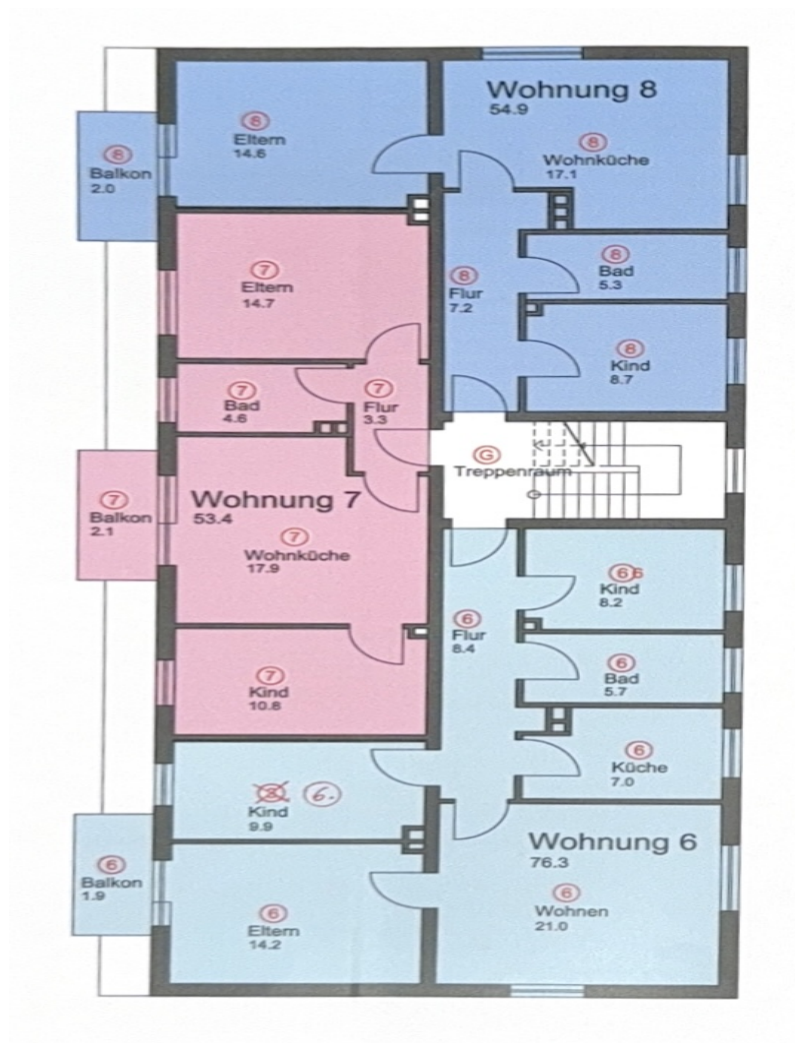
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

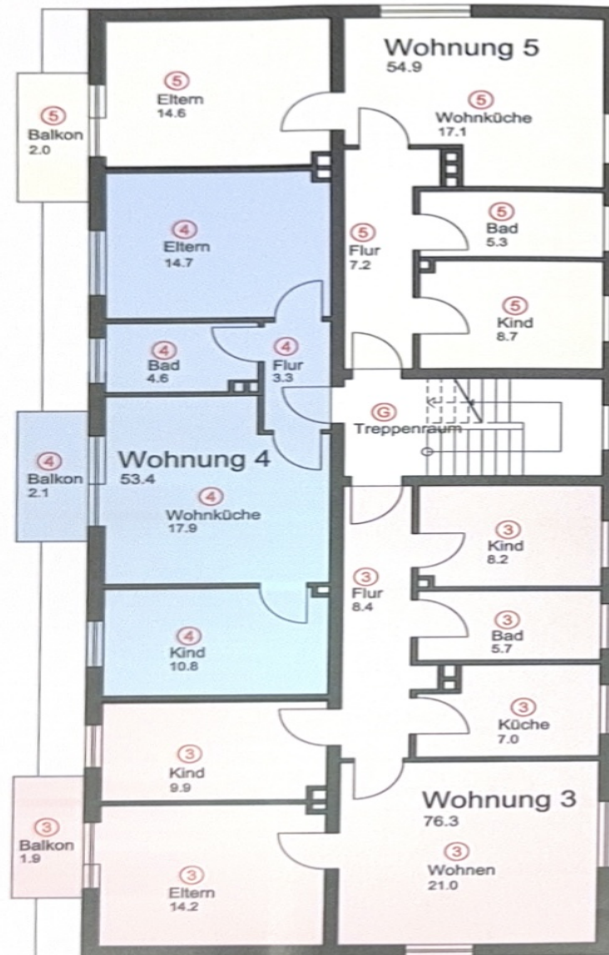
T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Property ID: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Floor plans





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

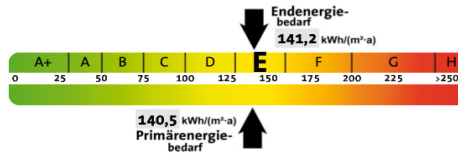
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2026-006355108

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 28,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H³,

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ⁴ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

141,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ⁵

Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

Wärmepumpe (§ 71c)

Stromdirektheizung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71.f,g)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

Dezentrale, elektr. WW-Bereitung (§ 71 Abs. 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

Art der EE Wärme* [%] EE Einzelanl.* [%] EE aller Anl.* [%]

Summe* [%]:

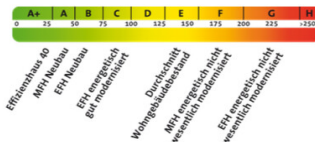
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der EE Anteil EE** [%]

Summe* [%]:

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³Mehrfachnennungen möglich ⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage ⁷Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁸Summe einschließlich ggf. weiterer Einträge in der Anlage ⁹Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall ¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

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: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

A first impression

Dieses gepflegte Mehrparteienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten (abweichend zum Grundrissplan befinden sich im Dachgeschoss 3 Wohnungen) überzeugt durch eine außergewöhnlich stabile und langfristig gesicherte Mieteinnahmesituation.

Die Wohnungen sind funktional geschnitten, sprechen unterschiedliche Mietergruppen an und sind durchgehend solide vermietet. Regelmäßige Modernisierungen – insbesondere der Bäder – sichern die nachhaltige Attraktivität und geringe Fluktuation.

Das Gebäude wurde 2007/2008 umfassend kernsaniert. In diesem Zuge wurden u. a. Heizungsanlage, Anstriche, Türen erneuert sowie zweifach verglaste Schallschutzfenster verbaut. Der sehr gepflegte Zustand spiegelt den kontinuierlichen Instandhaltungsansatz wider.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt rund 7.150 € monatlich, dies ergibt eine Bruttorendite von ca. 4,9 %. Zusätzlich besteht bei einzelnen Einheiten moderates Optimierungspotenzial, da die Mieten teilweise unter dem marktüblichen Niveau liegen und somit perspektivisch gesteigert werden können.

Mehrere Garagen bieten zusätzliche Einnahme- und Entwicklungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die bereits erfolgte Realteilung. Durch die "Aufteilung in Wohnungseigentum" können Wohnungen auch einzeln veräußert werden, wodurch sich eine attraktive Exit-Strategie mit zusätzlichen Erlöspotenzialen ergibt.

Bei Interesse, freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Details of amenities

- **vollständig kernsaniert 2007 / 2008**
- **moderne weiße Türen**
- **Edelstahlgarnituren**
- **moderne Vinylböden**
- **Feinsteinzeugfliesen**
- **Rollläden**
- **teilweise Markisen**
- **teilweise Deckeneinbauspot**
- **Realteilung wurde bereits durchgeführt**
- **stabile Vermietungssituation mit weiterem Ertragspotenzial**
- **Heizungsanlage erneuert**
- **zweifach verglaste Schallschutzfenster in allen Einheiten**
- **Bäder großteils modernisiert**
- **6 Balkone**
- **7 Garagen**
- **eine Einbauküche (mit Neupreis ca. 6.000 €) in Angebot enthalten**
- **Erweiterungsmöglichkeit in Bereich der Garagen**
- **Option zur Errichtung einer Tiefgarage**

Property ID: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

All about the location

Das Ostallgäu zählt zu den wirtschaftlich stabilen und zugleich landschaftlich attraktivsten Regionen im südlichen Bayern. Die Nähe zu den Alpen, eine gewachsene Infrastruktur sowie die gute Anbindung an den Großraum München und das Allgäuer Alpenvorland machen die Region sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant. Neben einer starken mittelständischen Wirtschaftsstruktur bietet das Ostallgäu eine hohe Lebensqualität, was sich in einer konstanten Wohnraumnachfrage widerspiegelt.

Kaufbeuren ist eine kreisfreie Stadt mit gewachsener urbaner Struktur und zugleich überschaubarer Größe. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung an die A96 sowie an das regionale und überregionale Bahnnetz. Arbeitgeber aus Industrie, Handwerk und Dienstleistung sichern eine stabile Beschäftigungslage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen sind umfassend vorhanden. Diese Faktoren machen Kaufbeuren zu einem gefragten Wohnstandort mit nachhaltig solider Vermietbarkeit.

Der Stadtteil Neugablonz gilt als etablierter und beliebter Wohnbereich innerhalb Kaufbeurens. Die Sudetenstraße 26 befindet sich in einer ruhigen, überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Lage mit guter Durchmischung aus Mehrfamilienhäusern und gewachsener Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind fußläufig oder in kurzer Distanz erreichbar. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und gleichzeitig guter Erreichbarkeit des Stadtzentrums macht diesen Standort besonders attraktiv für Mieter unterschiedlichster Alters- und Einkommensgruppen.

Property ID: 25142047 - 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