

Ravensburg

# Efficient boarding house: A high-yield investment property with potential!

Property ID: GP877



**PURCHASE PRICE: 1.800.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 557 m<sup>2</sup> • ROOMS: 19 • LAND AREA: 1.500 m<sup>2</sup>**

**Property ID: GP877 - 88214 Ravensburg**

- **At a glance**
- **The property**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

**Property ID: GP877 - 88214 Ravensburg**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>GP877</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>1.800.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 557 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>19</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>5 x Outdoor parking space</b>		
		<b>Usable Space</b>	<b>ca. 169 m<sup>2</sup></b>

Property ID: GP877 - 88214 Ravensburg

## The property



Property ID: GP877 - 88214 Ravensburg

## The property



Property ID: GP877 - 88214 Ravensburg

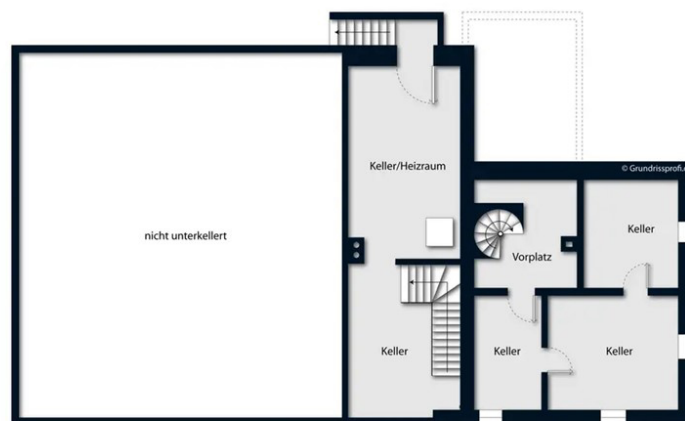
## The property



Property ID: GP877 - 88214 Ravensburg

## 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: GP877 - 88214 Ravensburg**

## **A first impression**

This spacious multi-family home, with its 19 rooms and 3 separate apartments totaling approximately 557 m<sup>2</sup> of living space, offers diverse usage possibilities. The building sits on a generous plot of approximately 1,500 m<sup>2</sup>, providing ample space for various activities. The property is completed and features a basic to standard level of finish. It has undergone partial renovation and refurbishment over the years, making it an attractive option for investors and shared living arrangements. With an average annual net rental income of approximately €146,000, depending on occupancy, this investment property offers a stable return on investment. Each room or apartment can be rented individually, allowing for flexible living arrangements. This feature makes the building particularly appealing to employers requiring accommodation for construction workers and tradespeople. The property has only a partial basement, potentially offering additional usable space. An oil heating system, installed in 2019, ensures a reliable heat supply. In addition, a photovoltaic and solar thermal system installed in 2016 contributes to electricity generation and improves the building's energy efficiency. A new coat of paint, applied in 2024, enhances the exterior appearance. Highlights include the partially triple-glazed windows and the comprehensive insulation, including the roof and basement, completed in 2010. These measures ensure excellent thermal insulation and reduced energy consumption. With numerous outdoor parking spaces, the property offers ample parking for residents and visitors, often a crucial factor in multi-family buildings. The interior layout is spacious and allows for diverse uses of the available space, whether for individual rental or as residential units. Regarding location, the expansive grounds offer a variety of possibilities for expansion or individual use by the residents. It is situated in an area that offers both tranquility and excellent infrastructure in the immediate vicinity, thus optimally serving both private and business needs. This property offers a solid foundation for various living, working, and investment opportunities and is particularly attractive due to its flexible usage options. Please contact us for further information or to arrange a viewing.

**Property ID: GP877 - 88214 Ravensburg**

## All about the location

### Lage:

Fildenmoos befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Ravensburg, einer charmanten, historischen Stadt in Oberschwaben, die für ihre mittelalterlichen Türme und ihre hohe Lebensqualität bekannt ist. Ravensburg verbindet Tradition und Moderne auf einzigartige Weise, was es zu einem attraktiven Wohnort sowohl für Familien als auch für Berufspendler macht.

### Umgebung und Anbindung:

Fildenmoos liegt in einer ruhigen, naturnahen Wohngegend, umgeben von Grünflächen, Wiesen und Feldern. Gleichzeitig ist es nur knapp 7 Kilometer vom Stadtzentrum Ravensburgs entfernt, was eine schnelle Anbindung an alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten ermöglicht. Dank der guten Verkehrsverbindungen, insbesondere der Nähe zur B30 und der Bundesstraße B32, sind auch die umliegenden Städte wie Weingarten oder Friedrichshafen am Bodensee rasch zu erreichen.

### Nahversorgung:

In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und kleinere Fachgeschäfte. Für größere Einkäufe oder besondere Erledigungen bietet das nahegelegene Ravensburger Stadtzentrum zahlreiche Optionen, darunter das beliebte Einkaufszentrum Gänsbühl. Ein Wochenmarkt mit frischen regionalen Produkten findet mehrmals wöchentlich statt.

### Natur und Freizeit:

Die Lage bietet eine hohe Lebensqualität durch die Nähe zur Natur. Zahlreiche Wander- und Radwege laden zu sportlichen Aktivitäten oder entspannten Spaziergängen ein. Der Schmalegger Tobel, ein malerisches Naturschutzgebiet, ist ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt und bietet Erholungssuchenden eine idyllische Umgebung. Zudem ist der Bodensee in etwa 30 Autominuten erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Freizeitaktivitäten im Sommer macht.

### Verkehrsanbindung:

Das Gebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Busverbindungen sorgen für eine bequeme Anbindung an die Innenstadt und den Ravensburger Hauptbahnhof. Von hier aus bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Ulm, Friedrichshafen und Stuttgart, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.

### Schulen und Bildung:

In der Nähe befinden sich verschiedene Bildungseinrichtungen. Das Stadtgebiet Ravensburg bietet eine Auswahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Besonders hervorzuheben sind die renommierten Schulen im Zentrum, wie das Spohn-Gymnasium und die Wirtschaftsschulen Ravensburg.

**Property ID: GP877 - 88214 Ravensburg**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Sylvia Ruchti**

---

**Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg**

**Tel.: +49 751 - 35 90 88 0**

**E-Mail: [ravensburg@von-poll.com](mailto:ravensburg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**