

Bad Grönenbach

Two-family house with over 8% return for sale.

Property ID: 25413038



PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 201,6 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 457 m²

Property ID: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

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

Property ID: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

At a glance

Property ID	25413038
Living Space	ca. 201,6 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1910
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	545.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	249.53 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.10.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

The property



Property ID: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 08331 - 49 84 88 0

www.von-poll.com



Property ID: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

The property



Property ID: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

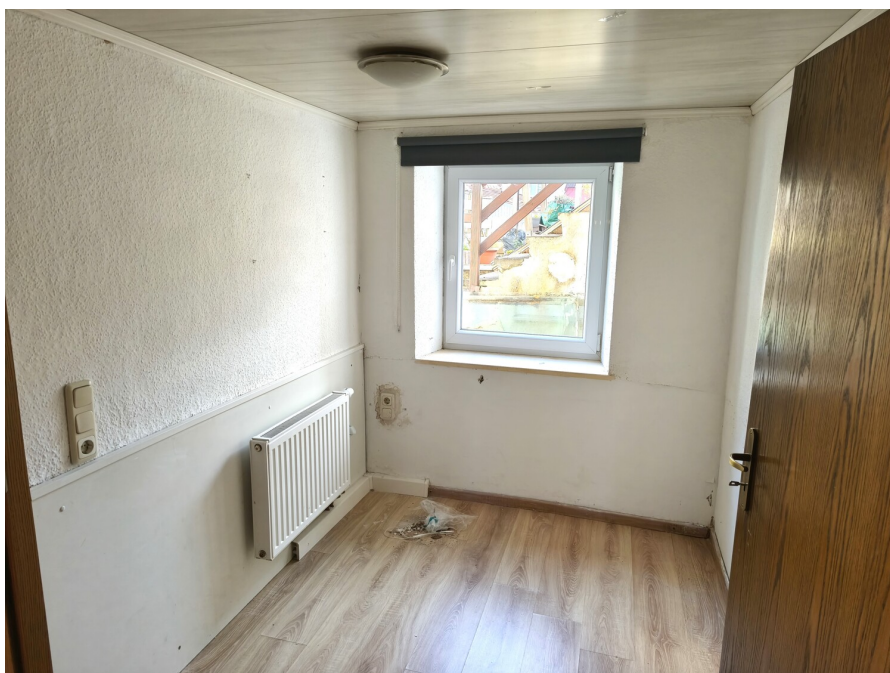


Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 08331 - 49 84 88 0

www.von-poll.com



Property ID: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

The property



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



www.von-poll.de

Property ID: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

A first impression

Attraktives Renditeobjekt mit langfristiger Vermietung – über 8 % Rendite!

Das Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1910 bietet rund 201 m² Wohnfläche auf einem 457 m² Grundstück und stellt eine robuste Grundlage für nachhaltige Ertragsstrategien dar. Die klare Struktur des Objekts ermöglicht flexible Nutzungskonzepte und zusätzliche Entwicklungspotenziale für Kapitalanleger.

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.

Property ID: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

Details of amenities

Die Immobilie weist 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

Property ID: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

All about the location

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.

Property ID: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

Other information

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 lt. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

André Steidle

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com