

**Ravensburg**

# Pensión eficiente: ¡una propiedad de inversión de alto rendimiento con potencial!

**Número de propiedad: GP877**



**PRECIO DE COMPRA: 1.800.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 557 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 19 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: GP877 - 88214 Ravensburg**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: GP877 - 88214 Ravensburg

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | GP877                              |
| Superficie habitable | ca. 557 m <sup>2</sup>             |
| Habitaciones         | 19                                 |
| Tipo de aparcamiento | 5 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra   | 1.800.000 EUR                                                             |
| Casa               | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión           | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Espacio utilizable | ca. 169 m <sup>2</sup>                                                    |



Número de propiedad: GP877 - 88214 Ravensburg

## La propiedad





Número de propiedad: GP877 - 88214 Ravensburg

## La propiedad





Número de propiedad: GP877 - 88214 Ravensburg

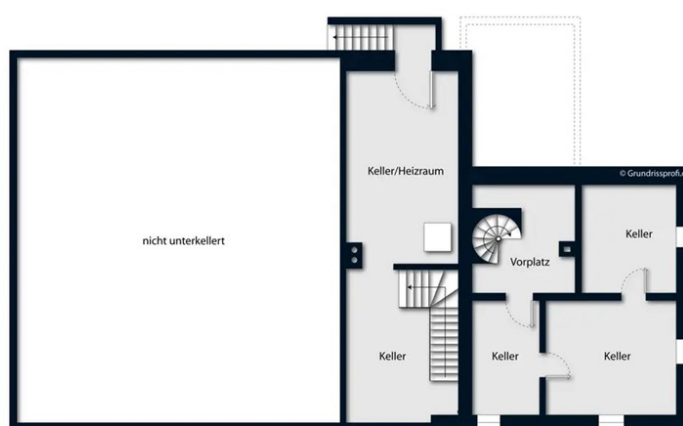
## La propiedad



Número de propiedad: GP877 - 88214 Ravensburg

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: GP877 - 88214 Ravensburg

## Una primera impresión

Esta espaciosa vivienda multifamiliar, con 19 habitaciones y 3 apartamentos independientes que suman aproximadamente 557 m<sup>2</sup> de superficie habitable, ofrece diversas posibilidades de uso. El edificio se asienta sobre una generosa parcela de aproximadamente 1.500 m<sup>2</sup>, lo que proporciona un amplio espacio para diversas actividades. La propiedad está terminada y presenta acabados básicos y estándar. Ha sido objeto de reformas parciales a lo largo de los años, lo que la convierte en una opción atractiva para inversores y para viviendas compartidas. Con una renta neta anual media de aproximadamente 146.000 €, dependiendo de la ocupación, esta propiedad de inversión ofrece una rentabilidad estable. Cada habitación o apartamento se puede alquilar individualmente, lo que permite una distribución flexible de la vivienda. Esta característica hace que el edificio sea especialmente atractivo para empresas que necesitan alojamiento para trabajadores de la construcción y profesionales. La propiedad cuenta con solo un sótano parcial, lo que podría ofrecer espacio útil adicional. Un sistema de calefacción de gasóleo, instalado en 2019, garantiza un suministro de calor fiable. Además, un sistema fotovoltaico y solar térmico instalado en 2016 contribuye a la generación de electricidad y mejora la eficiencia energética del edificio. Una nueva capa de pintura, aplicada en 2024, realza el aspecto exterior. Destacan las ventanas con triple acristalamiento parcial y el aislamiento integral, que incluye la cubierta y el sótano, finalizado en 2010. Estas medidas garantizan un excelente aislamiento térmico y un menor consumo energético. Con numerosas plazas de aparcamiento exterior, la propiedad ofrece un amplio espacio para residentes y visitantes, un factor crucial en los edificios multifamiliares. La distribución interior es espaciosa y permite diversos usos del espacio disponible, ya sea para alquiler individual o como vivienda. En cuanto a la ubicación, el amplio terreno ofrece diversas posibilidades de ampliación o uso individual por parte de los residentes. Se encuentra en una zona que ofrece tranquilidad y una excelente infraestructura en las inmediaciones, satisfaciendo así las necesidades tanto privadas como comerciales. Esta propiedad ofrece una base sólida para diversas oportunidades de vivienda, trabajo e inversión, y es especialmente atractiva gracias a sus flexibles opciones de uso. Contáctenos para obtener más información o concertar una visita.

**Número de propiedad: GP877 - 88214 Ravensburg**

## Todo sobre la ubicación

### 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.

**Número de propiedad: GP877 - 88214 Ravensburg**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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