

Ravensburg

# Pension de famille efficace : un bien immobilier d'investissement à haut rendement et à fort potentiel !

CODE DU BIEN: GP877



PRIX D'ACHAT: 1.800.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 557 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 19 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.500 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: GP877 - 88214 Ravensburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: GP877 - 88214 Ravensburg

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | GP877             |
| Surface habitable      | ca. 557 m²        |
| Pièces                 | 19                |
| Place de stationnement | 5 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.800.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface de plancher          | ca. 169 m²                                                                |

CODE DU BIEN: GP877 - 88214 Ravensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: GP877 - 88214 Ravensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: GP877 - 88214 Ravensburg

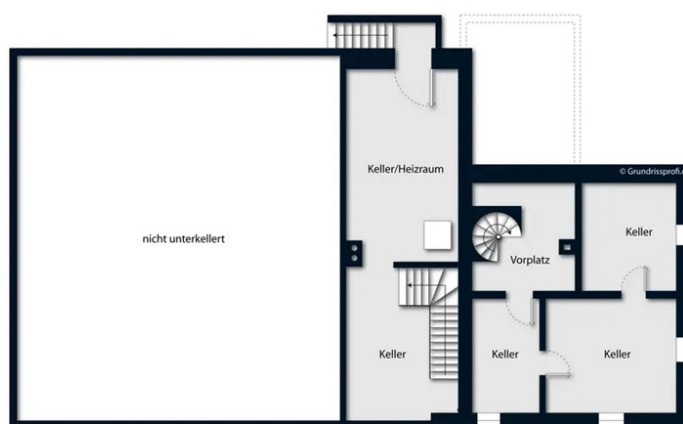
## La propriété



CODE DU BIEN: GP877 - 88214 Ravensburg

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: GP877 - 88214 Ravensburg**

## Une première impression

Cette spacieuse maison multifamiliale, avec ses 19 pièces et 3 appartements indépendants totalisant environ 557 m<sup>2</sup> de surface habitable, offre de multiples possibilités d'aménagement. Située sur un terrain généreux d'environ 1 500 m<sup>2</sup>, elle offre un espace suffisant pour diverses activités. La propriété est achevée et présente des finitions de base à standard. Elle a fait l'objet de rénovations et de réaménagements partiels au fil des ans, ce qui en fait une option intéressante pour les investisseurs et les colocations. Avec un revenu locatif net annuel moyen d'environ 146 000 €, variable selon le taux d'occupation, ce bien immobilier offre un rendement stable. Chaque pièce ou appartement peut être loué individuellement, permettant ainsi une grande flexibilité d'aménagement. Cette caractéristique rend le bâtiment particulièrement attractif pour les employeurs ayant besoin de loger des ouvriers du bâtiment et des artisans. La propriété ne dispose que d'un sous-sol partiel, offrant potentiellement un espace supplémentaire aménageable. Un système de chauffage au fioul, installé en 2019, assure un chauffage fiable. De plus, un système photovoltaïque et solaire thermique, installé en 2016, contribue à la production d'électricité et améliore l'efficacité énergétique du bâtiment. Une nouvelle couche de peinture, appliquée en 2024, met en valeur la façade. Parmi ses atouts, citons les fenêtres à triple vitrage (partiellement) et l'isolation complète, incluant la toiture et le sous-sol, réalisée en 2010. Ces travaux garantissent une excellente isolation thermique et une consommation d'énergie réduite. Avec de nombreuses places de parking extérieures, la propriété offre un stationnement aisé aux résidents et visiteurs, un facteur souvent crucial dans les immeubles collectifs. L'agencement intérieur est spacieux et permet diverses utilisations de l'espace disponible, que ce soit pour la location individuelle ou comme logements. Quant à son emplacement, le vaste terrain offre de nombreuses possibilités d'agrandissement ou d'aménagement individuel pour les résidents. Située dans un quartier paisible bénéficiant d'excellentes infrastructures à proximité immédiate, la propriété répond parfaitement aux besoins des particuliers et des entreprises. Elle constitue une base solide pour diverses opportunités de vie, de travail et d'investissement et se distingue par sa flexibilité d'utilisation. Veuillez nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite.

**CODE DU BIEN: GP877 - 88214 Ravensburg**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

CODE DU BIEN: GP877 - 88214 Ravensburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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