Amtzell

Immeuble résidentiel et commercial bien entretenu avec des revenus locatifs stables – un bien d'investissement d'avenir.

CODE DU BIEN: 25258017

PRIX D'ACHAT: 1.590.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 483,69 m^2 • **PIÈCES:** 20 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.055 m^2

CODE DU BIEN: 25258017 - 88279 Amtzell

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25258017 - 88279 Amtzell

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25258017
Surface habitable	ca. 483,69 m²
Pièces	20
Chambres à coucher	12
Salles de bains	4
Année de construction	1980
Place de stationnement	12 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	1.590.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 267 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25258017 - 88279 Amtzell

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	03.10.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	107.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25258017 - 88279 Amtzell

La propriété

CODE DU BIEN: 25258017 - 88279 Amtzell

La propriété

CODE DU BIEN: 25258017 - 88279 Amtzell

La propriété

CODE DU BIEN: 25258017 - 88279 Amtzell

La propriété

CODE DU BIEN: 25258017 - 88279 Amtzell

La propriété

CODE DU BIEN: 25258017 - 88279 Amtzell

Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1980, das bis 2025 fortlaufend modernisiert wurde. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise, durchdachte Nutzungskonzepte und eine attraktive Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen.

Objektdetails:
Wohnfläche: ca. 483,69 m²

Wohneinheiten: 5 (davon 4 langfristig vermietet, 1 in Umwandlung von Büro zu Wohnraum)

Gewerbeeinheit: zuverlässig und langfristig vermietet

Stellplätze: 3 Garagen und 12 Außenstellplätze

Heizung: Moderne Gas-Zentralheizung, erneuert in 2021

Die fünf Wohneinheiten zeichnen sich durch großzügige Grundrisse und eine durchweg gepflegte Ausstattung aus. Derzeit wird eine bisherige Büroeinheit zur fünften Wohnung umgebaut, womit sich weiteres Mietpotenzial eröffnet.

Lage & Infrastruktur:
Die Immobilie befindet sich in einem gut angebundenen Wohngebiet mit gewachsener Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Dank der guten Anbindung profitieren Bewohner und Gewerbemieter gleichermaßen von kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

Highlights:
Laufend modernisierte Substanz
Solide Mieterstruktur mit stabilem Einnahmenprofil
Hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Region
Gewerbeeinheit als zusätzliche Einnahmequelle
Effiziente Energieversorgung durch neue Heizungsanlage
Attraktive Mikrolage mit idealer Erreichbarkeit

Wirtschaftlichkeit:
Diese Immobilie stellt eine hervorragende Kapitalanlage dar. Mit einer Jahresnettokaltmiete von ca. 75.000 € bietet es eine stabile Rendite. Dank der soliden Vermietung ist ein kontinuierlicher Mietertrag gewährleistet.

Fazit:
Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer wertbeständigen und renditestarken Immobilie sind. Die durchdachte Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie die solide Vermietungssituation bieten ein attraktives Fundament für eine langfristige Investition.
Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25258017 - 88279 Amtzell

Tout sur l'emplacement

Die Liegenschaft befindet sich in 88279 Amtzell, einer strategisch gut positionierten Gemeinde im prosperierenden Landkreis Ravensburg in Oberschwaben, Baden-Württemberg. Amtzell liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B32 sowie in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A96, was eine hervorragende Anbindung an das wirtschaftlich starke Bodenseedreieck (D-A-CH-Raum) garantiert.

Das Objekt profitiert von einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in der Region, die sich durch hohe Lebensqualität, stabile demografische Entwicklung und eine zunehmende Verlagerung städtischer Wohnbedarfe ins Umland auszeichnet. Die Nähe zu Wangen im Allgäu (ca. 10 Min.), Ravensburg (ca. 20 Min.), sowie den Wirtschaftsstandorten Lindau, Friedrichshafen und Bregenz macht Amtzell besonders attraktiv für Berufspendler und Familien.

Die Region überzeugt durch:
Stabile Miet- und Immobilienpreise mit moderatem, aber stetigem Wachstum
Niedrige Leerstandsquoten
Attraktive Förderkulissen für nachhaltige Bau- und Sanierungsprojekte (z.?B. KfW)
Hohe Lebensqualität, was insbesondere gut qualifizierte Mietersegmente anzieht

Amtzell bietet ein intaktes Nahversorgungsumfeld, eine gute soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Ärzte) sowie unmittelbare Nähe zu Natur- und Erholungsgebieten. Der zunehmende Wunsch nach Wohnen im Grünen mit Stadtnähe macht den Standort besonders zukunftssicher – sowohl für Bestandsinvestitionen als auch für Neubau- und Verdichtungsprojekte.

Diese Lage bietet Investoren somit eine attraktive Mischung aus Sicherheit, Wachstumsperspektive und Entwicklungsoptionen – ideal für Wohnrauminvestments, betreutes Wohnen, Mikroapartments oder moderne Wohnkonzepte im ländlich-städtischen Übergangsraum.

CODE DU BIEN: 25258017 - 88279 Amtzell

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.10.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25258017 - 88279 Amtzell

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

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

www.von-poll.com