

Wechingen / Fessenheim - Wechingen

# Wohnungen, PV-Anlage und Garagen mit knapp 7 Prozent Rendite

Αριθμός ακινήτου: 25248079



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 585.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 365 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 790 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen

?? ??? ??????

?????? ????????	25248079
??????????	ca. 365 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
?????????	9.5
?????????	3
???? ????????????	1974
????? ????????????	4 x ???????

???? ???????	585.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2021
????????? ????????????	???????
????????????????????? ??????	ca. 175 m <sup>2</sup>
????????????????? ??????	ca. 365 m <sup>2</sup>
???????	?????????, ????????????????? ?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ? ??????????	146.50 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	02.12.2030	????????? ????????????? ?????????	E
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ?????????? ??????????????	1974

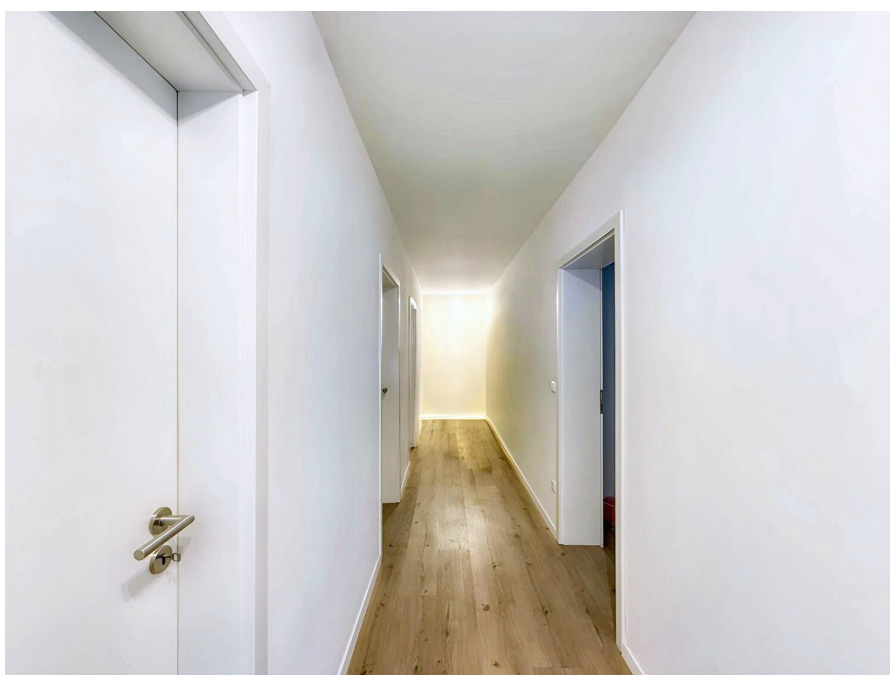
Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen

?? ????????



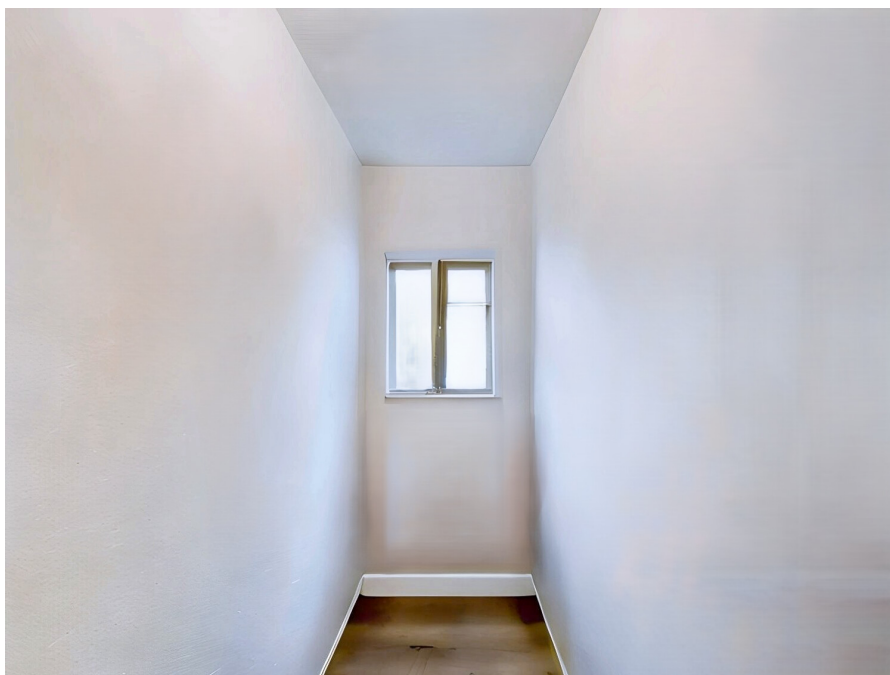
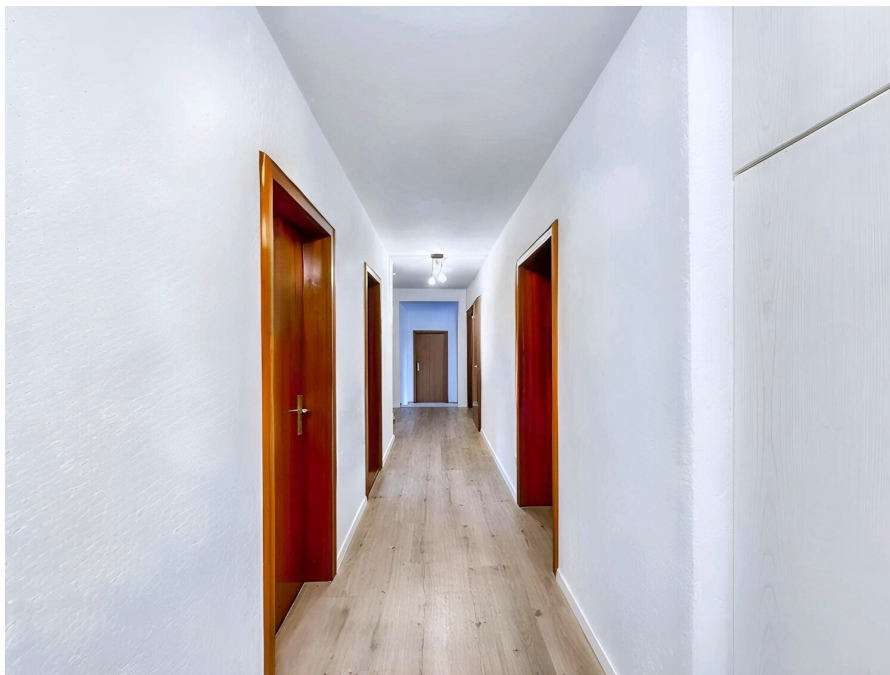
Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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

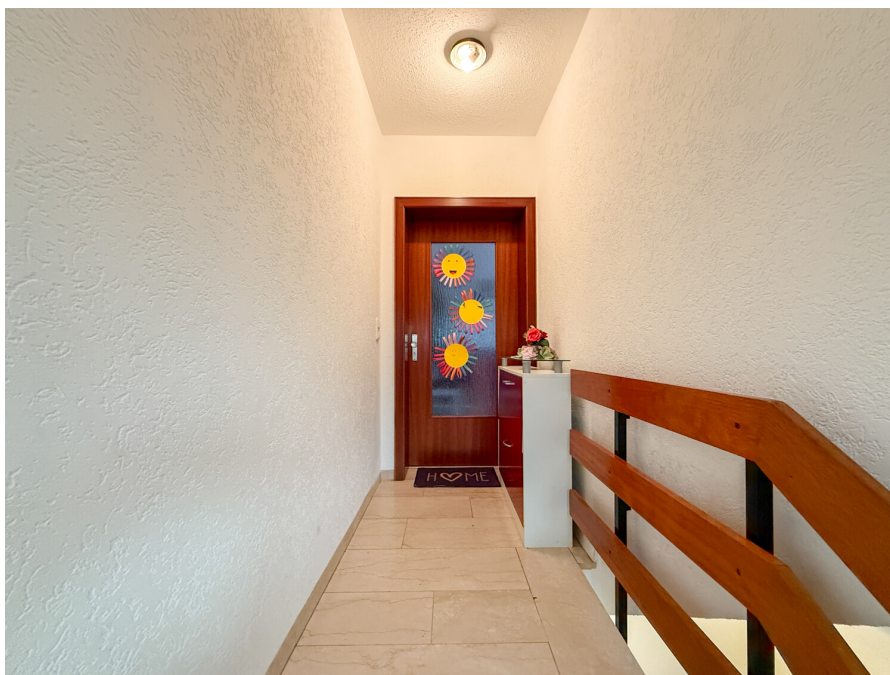
Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen

?? ????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen**

**???** **?????** **?????????**

Zum Verkauf steht ein großzügiges und teilweise modernisiertes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1974 auf einem ca. 790 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 365 m<sup>2</sup> sowie einer klaren Raumaufteilung überzeugt diese Immobilie gleichermaßen Eigennutzer, Mehrgenerationenfamilien und Investoren. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde in Jahr 2017 bis 2021 regelmäßig modernisiert und saniert. Zu den durchgeführten Maßnahmen gehören eine Innen-Dachdämmung, der Einbau von dreifach verglasten Fenstern (größtenteils) sowie die Erneuerung der Böden in Teilen der Wohnung im Erdgeschoss. Eine moderne Gas-Zentralheizung wurde bereits 2017 installiert.

Die Immobilie verfügt über drei separate Wohneinheiten, wodurch sowohl flexible Nutzungsmöglichkeiten als auch attraktive Vermietungsoptionen gegeben sind. Im Erdgeschoss befinden sich zwei abgeschlossene Wohnungen: Die größere Einheit bietet auf ca. 100 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Wohnideen und Zugang zu einer eigenen Terrasse - ideal für entspannte Stunden im Freien. Die zweite Erdgeschosswohnung umfasst ca. 75 m<sup>2</sup> und eignet sich ebenfalls optimal für Singles oder Paare. Im Obergeschoss erstreckt sich die großzügige Maisonette-Wohnung über ca. 190 m<sup>2</sup>. Hohe Räume, durchdachte Grundrisse und große Fensterflächen sorgen in allen Einheiten für ein angenehmes Wohnambiente.

Jede Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis inbegriffen ist. Die Ausstattung entspricht dem Standard einer gepflegten und zeitgemäßen Wohnimmobilie. Die im Jahr 2020 und 2021 vorgenommenen Sanierungen bieten zukünftigen Eigentümern die Sicherheit nachhaltiger Investitionen in Gebäudesubstanz und Wohnkomfort.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Ein weiteres Plus ist die installierte Photovoltaikanlage, deren Laufzeit bis 2031 reicht und für eine attraktive Reduzierung laufender Energiekosten beiträgt. Zudem erhalten Sie eine monatliche Vergütung in Höhe von ca. 900,00 Euro.

Zum Haus gehören vier Garagenstellplätze sowie ein weitläufiger Hofbereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – beispielsweise als Spielfläche, zum Abstellen von Zweirädern oder für gesellige Zusammenkünfte.

Das Mehrfamilienhaus erzielt aktuell monatliche Mieteinnahmen von 2.400,00 €, was jährliche Einnahmen von 39.600,00 € (inklusive Vergütung der PV) entspricht. Der Kaufpreis beträgt 1.602,74 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, was bei diesem Objekt einem x-fachen Faktor von 14,77 Jahren entspricht. Im Nebengebäude bietet eine Fläche von rund 250 m<sup>2</sup>

**weitere Möglichkeiten. Zum einen für zusätzlichen Stauraum bzw. Einnahmen über eine Vermietung dieser Räumlichkeiten zu generieren.**

**Mit seiner großzügigen Wohnfläche, den umfangreich durchgeführten Modernisierungen, den attraktiven Vermietungsmöglichkeiten und einer nachhaltigen technischen Ausstattung bietet dieses Haus ein überzeugendes Gesamtpaket. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich vom Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen**

**?????????????? ??? ????????**

- + Baujahr 1974
- + Sanierungen 2021 und 2020: Dachdämmung innen, teilweise dreifach verglaste Fenster, teilweise Böden in EG und OG Wohnung erneuert (hochwertiger Vinylboden)
- + inklusive Photovoltaikanlage (Laufzeit bis 2031 - mtl. Vergütung aktuell ca. 900,00 €)
- + drei Wohneinheiten (insgesamt ca. 365 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- + 1. Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 100 m<sup>2</sup>
- + 2. Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 75 m<sup>2</sup>
- + 2. Maisonette-Wohnung im OG und DG mit ca. 190 m<sup>2</sup>
- + 4 Garagenstellplätze
- + Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.602,74 €
- + X-fache Faktor: 14,77 Jahre
- + mtl. Einnahmen aktuell: ca. 3.300,00 €
- + jährliche Einnahmen aktuell: ca. 39.600,00 €
- + EG-Wohnung mit Terrasse
- + großer Hofbereich
- + großzügiges Nebengebäude, die zusätzlich Mieteinnahmen generieren können
- + inklusive Einbauküchen in allen Wohnungen

**Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen**

**???** **???** **???** **???????????**

Die Gemeinde Wechingen liegt relativ zentral im - durch einen Meteoriteneinschlag geformten - Ries, dem nördlichen Teil des Donau-Ries-Kreises im Regierungsbezirks Schwaben und ist mit einer aktuellen Einwohnerzahl von 1.426 eine der mittelgroßen Mitgliedsgemeinden in der Verwaltungsgemeinschaft Ries. Die Einwohner verteilen sich auf die Ortsteile Wechingen mit 651 Einwohnern, Holzkirchen mit 326 Einwohnern und Fessenheim mit 449 Einwohnern.

Der beschauliche Ort Fessenheim ist nur ca. 3 km von Wechingen entfernt. In Fessenheim selbst finden Sie einen Kinderspielplatz, einen Kfz-Meisterbetrieb mit Reparaturwerkstätte, eine Getränkehandlung, eine Bankfiliale, ein Nagelstudio und einige Handwerksbetriebe. Außerdem können Sie für sich und Ihre Familie unbehandeltes Gemüse direkt vom Erzeuger beziehen. Nur wenige Gehminuten entfernt, finden Sie in Alerheim einen Biergarten. Am Ortsrand von Fessenheim fließt die Wörnitz entlang. Aufgrund dessen befindet sich die Immobilie im Hochwassergebiet.

Wechingen verfügt über einen Kindergarten, Gaststätten, eine schulvorbereitende Einrichtung, einen Bäcker, mehrere Kirchen und diverse Vereine für die Freizeitgestaltung sowie über eine gute Verkehrsanbindung nach Nördlingen ca. 10 km, Wemding ca. 8 km, Oettingen ca. 10 km und Harburg ca. 12 km.

**Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen**

**????? ?????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.12.2030.

Endenergiebedarf beträgt 146.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

#### **IHRE ANFRAGE**

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

#### **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 Handelsregisterauszugs, 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25248079 - 86759 Wechingen / Fessenheim - Wechingen**

**?????????? ???????????????**

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**Judith Ernst**

---

**Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen**

**Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0**

**E-Mail: donau-ries@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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