

Biessenhofen

3 lakásos ház 6,7%-os hozammal, csendes helyen

VP azonosító: 25142032



VÉTELÁR: 635.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 279 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 735 m²

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Áttekintés

VP azonosító	25142032
Hasznos lakótér	ca. 279 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	13.08.2026
Szobák	9
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1961
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 3000 EUR (Eladó), 2 x Garázs, 12000 EUR (Eladó)

Vételár	635.000 EUR
Modernizálás / felújítás	2026
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 60 m ²
Bérelhető terület	ca. 279 m ²
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	215.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

www.home.von-poll.com

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

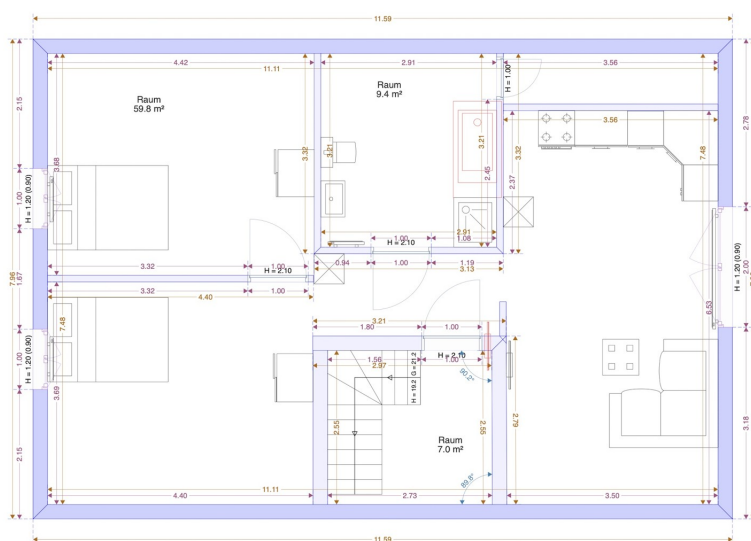
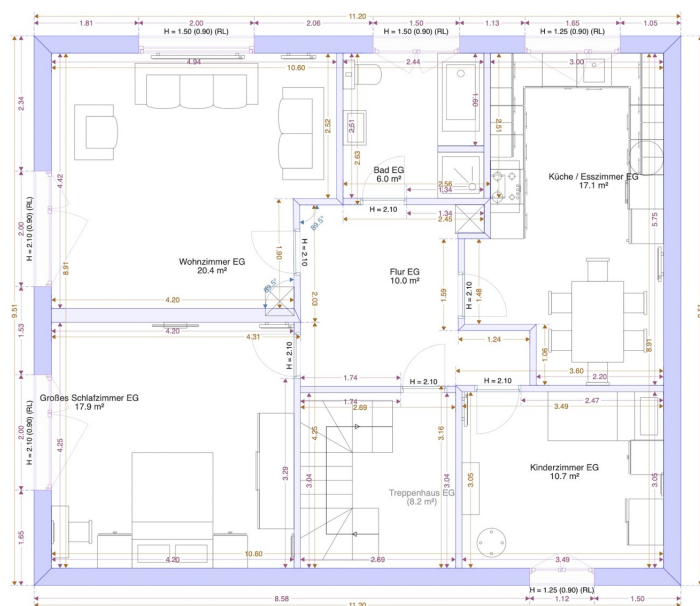
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Az első benyomás

Egy átfogóan felújított, három lakóegységből álló, rendkívül jövedelmező bérbeadási lehetőséget kínáló, többlakásos ház kínál itt ingatlant. Akár befektető, akár tulajdonos-lakó, a költözésre kész, 3,5 szobás földszinti lakás és a két bérbe adott lakás ideális lehetőséget kínál arra, hogy saját otthonban éljen, miközben egy kiváló helyen fektessen be. A földszinti lakás, körülbelül 95 négyzetméter lakótérrel és egy körülbelül 40 négyzetméteres déli fekvésű terasszal, jól strukturált elrendezéssel büszkélkedhet. A tágas, központi fekvésű folyosón keresztül minden helyiség megközelíthető. A beépített LED-világítással és spotlámpákkal felszerelt nappali kényelmes és hívogató légkört teremt. Egy 9 méteres, egyedi tervezésű, U alakú konyha is megvásárolható gépekkel. A nagyméretű, étkezővel ellátott konyha könnyen használható nappaliként vagy közösségi térként. A különböző méretű hálószobák irodának vagy gyerekszobának is alkalmasak. A jól bérelt, emeleti lakás, amely ugyanolyan elrendezésű és felszereltségű, mint a földszinti lakás, havi 1150 eurós stabil jövedelmet biztosít. Egy 6 négyzetméteres erkéllyel is büszkélkedhet, amely vonzóan déli fekvésű. A nemrég felújított és már kiadott tetotéri lakás havi 950 eurós állandó bérleti díjbevételt kínál. A pince és a hozzáférhető padlás további tárolóhelyet biztosít a körülbelül 76 négyzetméteres lakáshoz. Az összes lakás, beleértve a garázst és a parkolóhelyeket is, bérbeadása évi 42 000 eurós nettó bérleti díjbevételt eredményez, ami nagyon vonzó, 6,5%-os saját tokearányos megtérülést jelent. A vételár tartalmazza a terasz befejezését és a lépcsőház festését. A városi energiahálózathoz való csatlakozás biztosítja a kényelmes futást. A 2023-ban telepített Vodafone internetkapcsolat és a Biessenhofenben tervezett optikai kábel bővítés megbízható internet-hozzáférést biztosít az otthoni munkavégzéshez. A ház 2023 és 2025 között jelentős modernizáción esett át. Akár új otthont keres magának, akár egy kiváló minőségű befektetési ingatlant, itt megtalálja, amit keres. Várjuk érdeklődését.

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Részletes felszereltség

- 3 Wohneinheiten
- 2 vermietete Einheiten
- freie Erdgeschosswohnung für Vermietung oder Eigenbezug
- helle, moderne Türen
- umfangreiche Sanierungsarbeiten, Bäder, Böden, Türen, Anstrich usw.
- Einbauküche zusätzlich erwerbbar
- Gestaltungsfreiraum
- neue Elektrik inkl. Zähler und Hauptleitung
- erneuerte Heizungs- und Warmwasserleitungen
- solide Bauweise mit moderner Ausstattung
- ruhige Lage mit guter Erreichbarkeit
- großformatige, hochwertige Fliesen
- moderner Vinylboden

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Minden a helyszínról

Die Immobilie liegt An der Stegmühle in Biessenhofen – einer ruhigen, naturnahen Wohnlage inmitten des begehrten Ostallgäus, nah an Kaufbeuren und Marktoberdorf. Die charmante Gemeinde verbindet ländlichen Charakter mit praktischer Infrastruktur und eignet sich somit für Familien, Paare oder Singles.

Durch die fußläufige Nähe zum Bahnhof Biessenhofen bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Kempten, Kaufbeuren und München – perfekt für Berufspendler. Auch die Bundesstraße B12 und die Autobahn A96 sind zügig erreichbar und sorgen für eine gute regionale wie überregionale Anbindung.

Im Ort stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind bequem in den Nachbarstädten Marktoberdorf und Kaufbeuren erreichbar.

Die Umgebung punktet mit einem hohen Freizeitwert. Die Allgäuer Landschaft lädt zu langen Spaziergängen, Radtouren oder Wanderungen ein. Ob entspannte Nachmittage am See oder aktive Ausflüge in die nahegelegenen Alpen – Naturgenießer kommen hier auf ihre Kosten.

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com