

Kaufbeuren

Mehrfamilienhaus: 11 Einheiten mit zusätzlichem Neubaupotenzial

VP azonosító: 25142047



VÉTELÁR: 1.750.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 616 m² • SZOBÁK: 28 • FÖLDTERÜLET: 1.598 m²

VP azonosító: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

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

VP azonosító: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Áttekintés

VP azonosító	25142047
Hasznos lakótér	ca. 616 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	28
Hálósobák	17
Fürdoszobák	11
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 7 x Garázs, 10000 EUR (Eladó)

Vételár	1.750.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2008
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 239 m ²
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.04.2036	Teljes energiaigény	141.20 kWh/m²a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

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: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

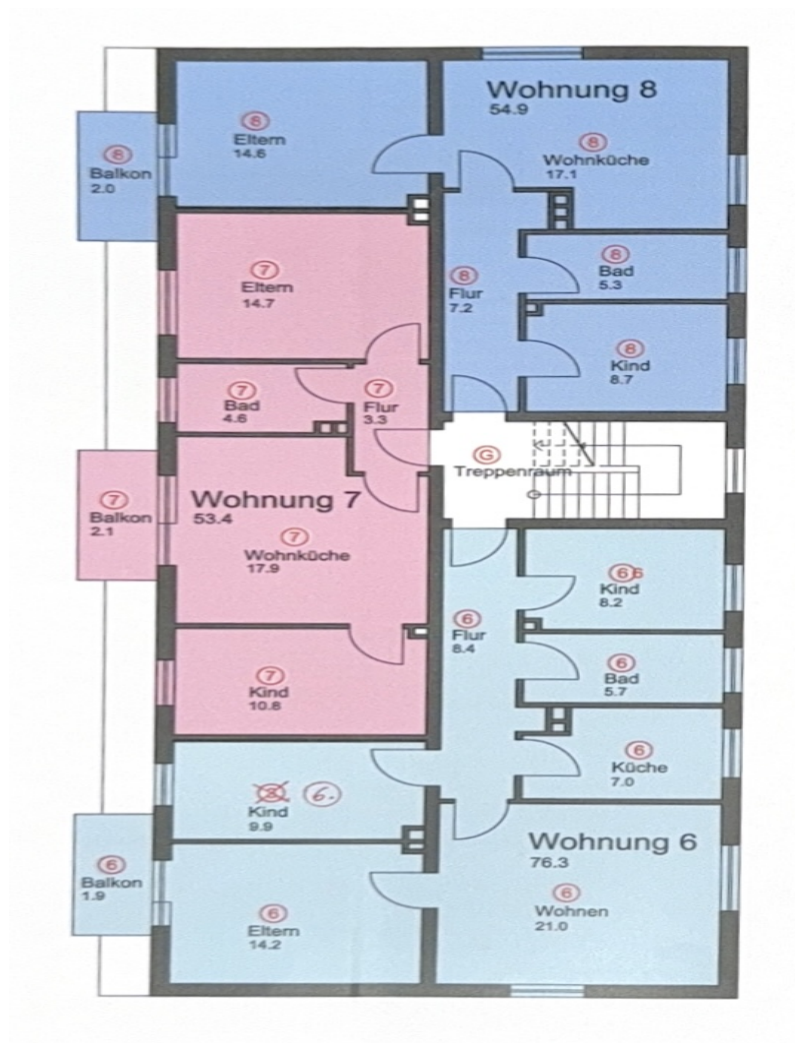
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

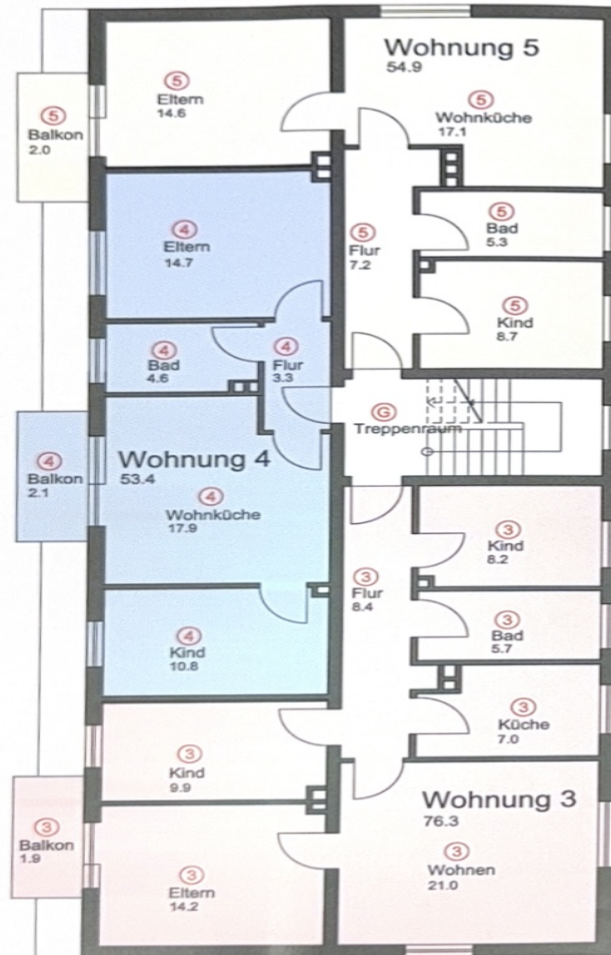
T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

VP azonosító: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Alaprajzok





VP azonosító: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Az also benyomás

Dieses gepflegte Mehrparteienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten (abweichend zum Grundrissplan befinden sich im Dachgeschoss 3 Wohnungen) überzeugt durch eine außergewöhnlich stabile und langfristig gesicherte Mieteinnahmesituation.

Die Wohnungen sind funktional geschnitten, sprechen unterschiedliche Mietergruppen an und sind durchgehend solide vermietet. Regelmäßige Modernisierungen – insbesondere der Bäder – sichern die nachhaltige Attraktivität und geringe Fluktuation.

Das Gebäude wurde 2007/2008 umfassend kernsaniert. In diesem Zuge wurden u. a. Heizungsanlage, Anstriche, Türen erneuert sowie zweifach verglaste Schallschutzfenster verbaut. Der sehr gepflegte Zustand spiegelt den kontinuierlichen Instandhaltungsansatz wider.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt rund 7.150 € monatlich, dies ergibt eine Bruttorendite von ca. 4,9 %. Zusätzlich besteht bei einzelnen Einheiten moderates Optimierungspotenzial, da die Mieten teilweise unter dem marktüblichen Niveau liegen und somit perspektivisch gesteigert werden können.

Mehrere Garagen bieten zusätzliche Einnahme- und Entwicklungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die bereits erfolgte Realteilung. Durch die "Aufteilung in Wohnungseigentum" können Wohnungen auch einzeln veräußert werden, wodurch sich eine attraktive Exit-Strategie mit zusätzlichen Erlöspotenzialen ergibt.

Bei Interesse, freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

VP azonosító: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Részletes felszereltség

- **vollständig kernsaniert 2007 / 2008**
- **moderne weiße Türen**
- **Edelstahlgarnituren**
- **moderne Vynilböden**
- **Feinsteinzeugfliesen**
- **Rollläden**
- **teilweise Markisen**
- **teilweise Deckeneinbauspot**
- **Realteilung wurde bereits durchgeführt**
- **stabile Vermietungssituation mit weiterem Ertragspotenzial**
- **Heizungsanlage erneuert**
- **zweifach verglaste Schallschutzfenster in allen Einheiten**
- **Bäder größtenteils modernisiert**
- **6 Balkone**
- **7 Garagen**
- **eine Einbauküche (mit Neupreis ca. 6.000 €) in Angebot enthalten**
- **Erweiterungsmöglichkeit in Bereich der Garagen**
- **Option zur Errichtung einer Tiefgarage**

VP azonosító: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Minden a helyszínrol

Das Ostallgäu zählt zu den wirtschaftlich stabilen und zugleich landschaftlich attraktivsten Regionen im südlichen Bayern. Die Nähe zu den Alpen, eine gewachsene Infrastruktur sowie die gute Anbindung an den Großraum München und das Allgäuer Alpenvorland machen die Region sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant. Neben einer starken mittelständischen Wirtschaftsstruktur bietet das Ostallgäu eine hohe Lebensqualität, was sich in einer konstanten Wohnraumnachfrage widerspiegelt.

Kaufbeuren ist eine kreisfreie Stadt mit gewachsener urbaner Struktur und zugleich überschaubarer Größe. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung an die A96 sowie an das regionale und überregionale Bahnnetz. Arbeitgeber aus Industrie, Handwerk und Dienstleistung sichern eine stabile Beschäftigungslage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen sind umfassend vorhanden. Diese Faktoren machen Kaufbeuren zu einem gefragten Wohnstandort mit nachhaltig solider Vermietbarkeit.

Der Stadtteil Neugablonz gilt als etablierter und beliebter Wohnbereich innerhalb Kaufbeurens. Die Sudetenstraße 26 befindet sich in einer ruhigen, überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Lage mit guter Durchmischung aus Mehrfamilienhäusern und gewachsener Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind fußläufig oder in kurzer Distanz erreichbar. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und gleichzeitig guter Erreichbarkeit des Stadtzentrums macht diesen Standort besonders attraktiv für Mieter unterschiedlichster Alters- und Einkommensgruppen.

VP azonosító: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

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