

Ravensburg

# Hatékony panzió: Magas hozamú befektetési ingatlan, potenciállal!

VP azonosító: GP877



VÉTELÁR: 1.800.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 557 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 19 • FÖLDTERÜLET: 1.500 m<sup>2</sup>

VP azonosító: GP877 - 88214 Ravensburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: GP877 - 88214 Ravensburg

## Áttekintés

|                       |                          |                 |                                                                           |
|-----------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító          | GP877                    | Vételár         | 1.800.000 EUR                                                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 557 m <sup>2</sup>   | Jutalék         | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Szobák                | 19                       |                 |                                                                           |
| Parkolási lehetőségek | 5 x Felszíni parkolóhely | Hasznos terület | ca. 169 m <sup>2</sup>                                                    |

VP azonosító: GP877 - 88214 Ravensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: GP877 - 88214 Ravensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: GP877 - 88214 Ravensburg

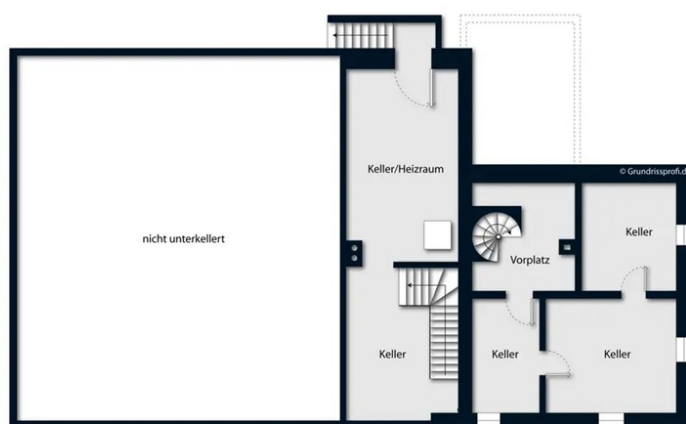
## Az ingatlan



VP azonosító: GP877 - 88214 Ravensburg

## Alaprajzok





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

VP azonosító: GP877 - 88214 Ravensburg

## Az első benyomás

Ez a tágas, többlakásos ház 19 szobájával és 3 különálló apartmanjával, összesen körülbelül 557 m<sup>2</sup> lakóterülettel, változatos felhasználási lehetőségeket kínál. Az épület egy nagy, körülbelül 1500 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, amely bőséges helyet biztosít különféle tevékenységekhez. Az ingatlan befejezett, és alapvető vagy átlagos szintű kivitelezéssel rendelkezik. Az évek során részleges felújításon és felújításon esett át, így vonzó választás befektetők és közös lakhatási formák esetén. A körülbelül 146 000 eurós átlagos éves nettó bérleti díjbevételel, a kihasználtságtól függően, ez a befektetési ingatlan stabil megtérülést kínál. Minden szoba vagy apartman külön-külön is bérelhető, ami rugalmas lakhatási lehetőségeket tesz lehetővé. Ez a tulajdonság különösen vonzóvá teszi az épületet azoknak a munkaadóknak, akik építőipari munkások és iparosok elhelyezésére szorulnak. Az ingatlannak csak részleges alagsora van, amely további hasznos területet kínálhat. A 2019-ben telepített olajfűtési rendszer megbízható hőellátást biztosít. Ezenkívül a 2016-ban telepített fotovoltaikus és napkollektoros rendszer hozzájárul az áramtermeléshez és javítja az épület energiahatékonyságát. A 2024-ben felvitt új festés fokozza a külső megjelenést. A kiemelt elemek közé tartoznak a részben tripla üvegezésű ablakok és a 2010-ben elkészült átfogó szigetelés, amely magában foglalja a tetőt és az alagsort is. Ezek az intézkedések kiváló hőszigetelést és csökkentett energiafogyasztást biztosítanak. Számos kültéri parkolóhellyel az ingatlan bőséges parkolási lehetőséget kínál a lakók és a látogatók számára, ami gyakran kulcsfontosságú tényező a többlakásos épületeknél. A belső elrendezés tágas, és lehetővé teszi a rendelkezésre álló tér sokoldalú felhasználását, akár egyéni bérbeadásra, akár lakóegységként. Az elhelyezkedés tekintetében a hatalmas telek számos lehetőséget kínál a bővítésre vagy a lakók egyéni használatára. Egy olyan környéken található, amely nyugalmat és kiváló infrastruktúrát kínál a közvetlen közelben, így optimálisan szolgálja mind a magán-, mind az üzleti igényeket. Ez az ingatlan szilárd alapot kínál a különféle lakhatási, munka- és befektetési lehetőségekhez, és különösen vonzó a rugalmas felhasználási lehetőségek miatt. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy megtekintés egyeztetése érdekében.

**VP azonosító: GP877 - 88214 Ravensburg**

## Minden a helyszínról

### 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.

**VP azonosító: GP877 - 88214 Ravensburg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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