

Kaufbeuren

Mehrfamilienhaus: 11 Einheiten mit zusätzlichem Neubaupotenzial

Codice oggetto: 25142047



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 616 m² • VANI: 28 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.598 m²

Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142047	Prezzo d'acquisto	1.750.000 EUR
Superficie netta	ca. 616 m ²	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	28	Modernizzazione / Riqualficazione	2008
Camere da letto	17	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	11	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1972	Superficie lorda	ca. 239 m ²
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 7 x Garage, 10000 EUR (Vendita)	Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	23.04.2036	Consumo energetico	141.20 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

Jetzt scannen!

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der 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

Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



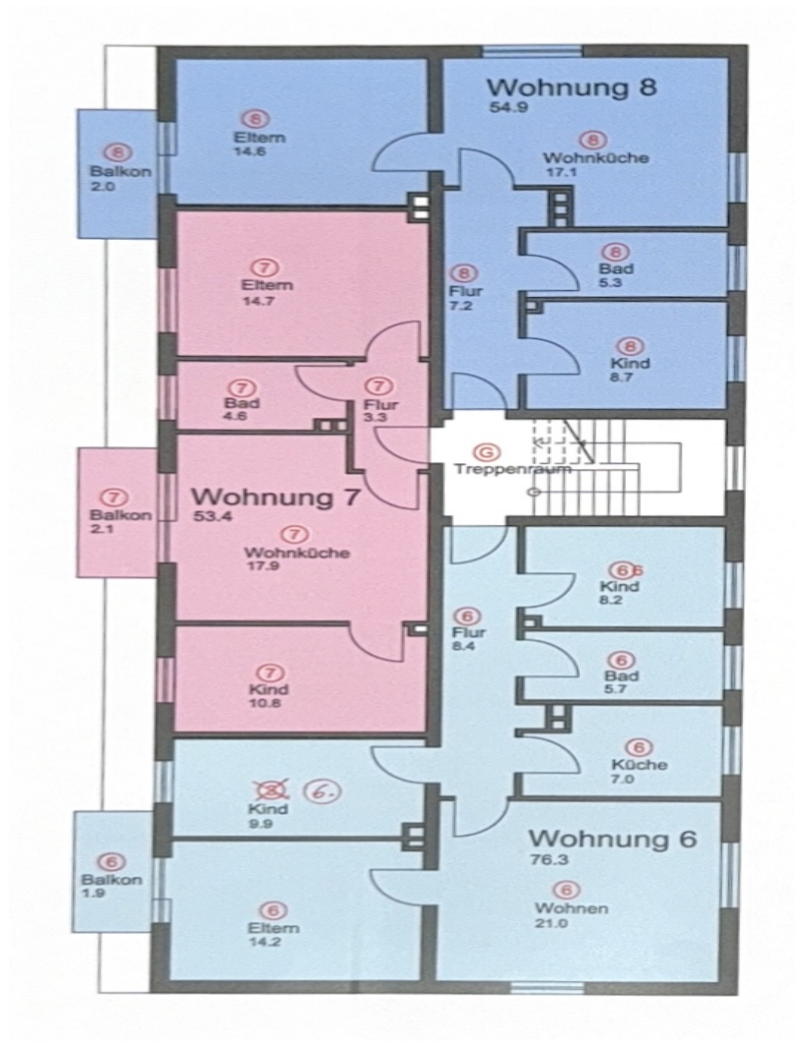
Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

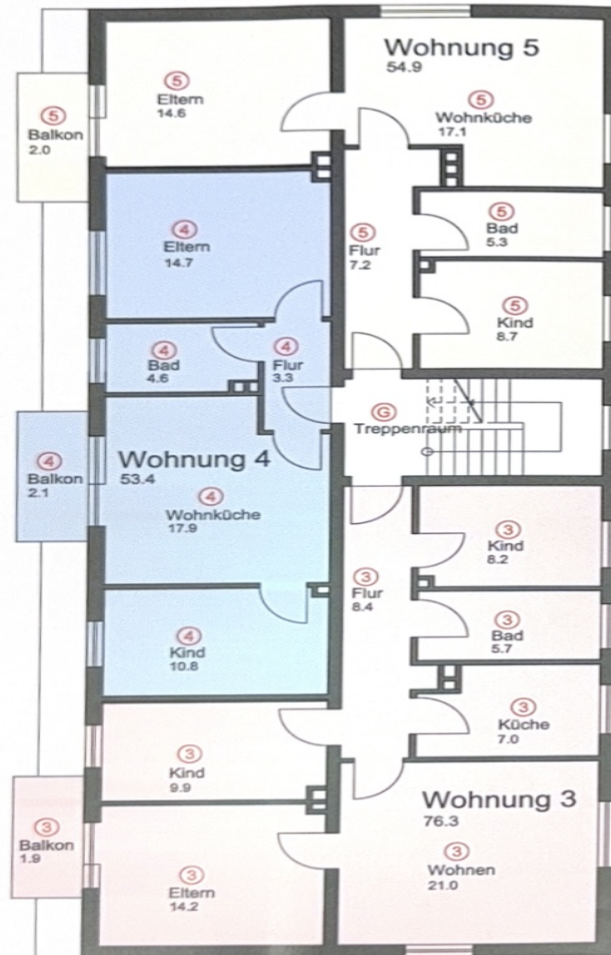
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Planimetrie





Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Dettagli dei servizi

- vollständig kernsaniert 2007 / 2008
- moderne weiße Türen
- Edeltstahlgarnituren
- moderne Vinylböden
- Feinsteinzeugfliesen
- Rollläden
- teilweise Markisen
- teilweise Deckeneinbauspot
- Realteilung wurde bereits durchgeführt
- stabile Vermietungssituation mit weiterem Ertragspotenzial
- Heizungsanlage erneuert
- zweifach verglaste Schallschutzfenster in allen Einheiten
- Bäder großteils 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

Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com