

Kaufbeuren

Mehrfamilienhaus: 11 Einheiten mit zusätzlichem Neubaupotenzial

Codice oggetto: 25142047



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
Superficie netta	ca. 616 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	28
Camere da letto	17
Bagni	11
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 7 x Garage, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.750.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2008
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 239 m²
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/m²a
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

**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

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

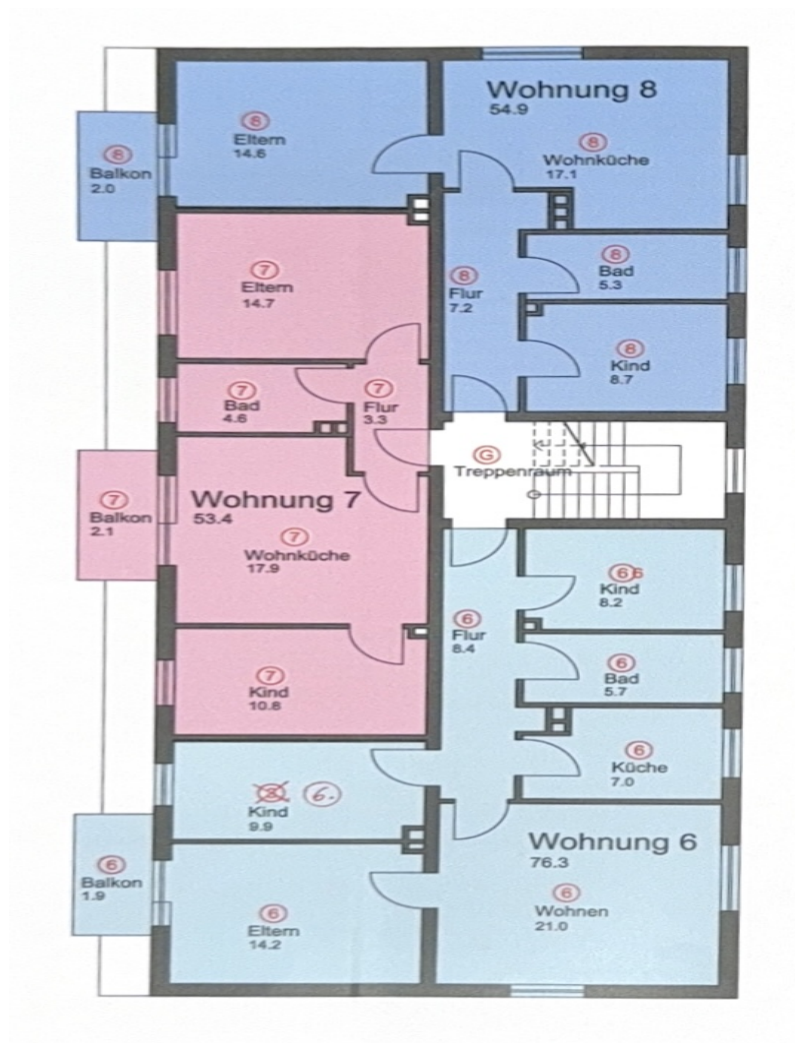
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

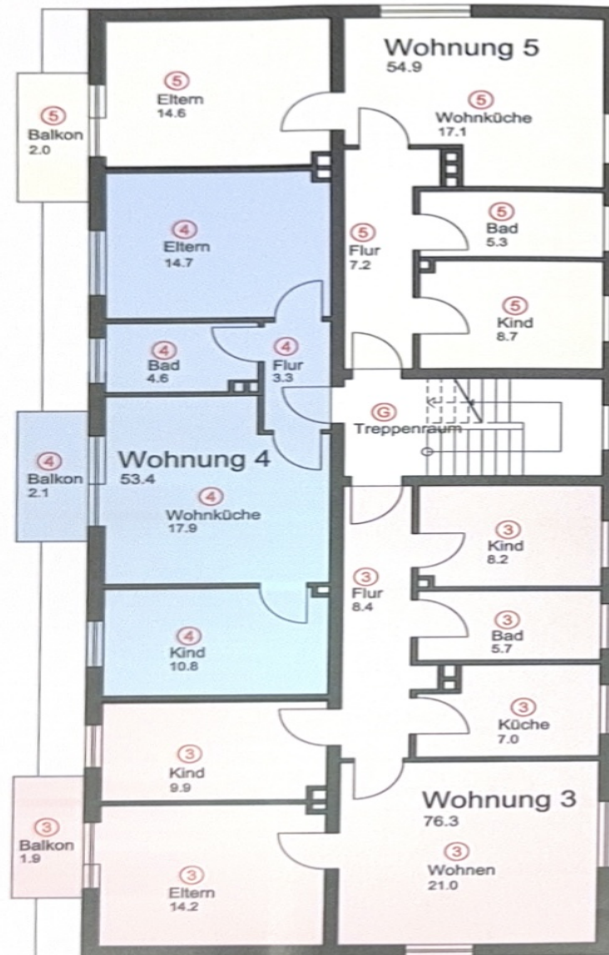
T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

Planimetrie





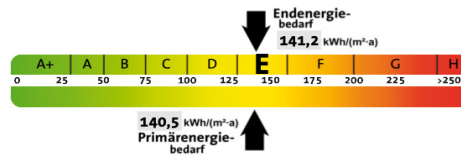
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

 gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹
Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2026-006355108

2

Energiebedarf des Gebäudes


Treibhausgasemissionen 28,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²:
Primärenergiebedarf

 Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H³,

 Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:
 Verfahren nach DIN V 18599

 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ⁴ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

141,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien: für Heizung für Warmwasser

 Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

 Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁵
 Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

 Wärmepumpe (§ 71c)

 Stromdirektheizung (§ 71d)

 Solarthermische Anlage (§ 71e)

 Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71.f,g)

 Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

 Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

 Dezentrale, elektr. WW-Bereitung (§ 71 Abs. 5)

 Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

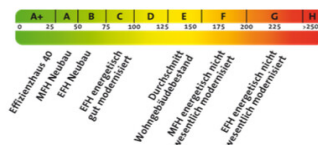
Art der EE	Wärme ⁶ [%]	EE Einzelanl. ⁷ [%]	EE aller Anl. ⁸ [%]
			Summe ⁹ [%]:

 Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹⁰:

Art der EE	Anteil EE ¹¹ [%]
	Summe ¹² [%]:

 Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³Mehrfachnennungen möglich
⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage
⁷Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁸Summe einschließlich ggf. weiterer Einträge in der Anlage ⁹Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage
¹⁰Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ¹¹Summe einschließlich ggf. weiterer Einträge in der Anlage ¹²Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

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**
- **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 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