

Bad Grönenbach

Vendesi casa bifamiliare con rendimento superiore all'8%.

Codice oggetto: 25413038



PREZZO D'ACQUISTO: 545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 201,6 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 457 m²

Codice oggetto: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

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

Codice oggetto: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25413038
Superficie netta	ca. 201,6 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1910
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	545.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	249.53 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	22.10.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910

Codice oggetto: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 08331 - 49 84 88 0

www.von-poll.com



Codice oggetto: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 08331 - 49 84 88 0

www.von-poll.com



Codice oggetto: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

Una prima impressione

Attraktives Renditeobjekt mit langfristiger Vermietung – über 8 % Rendite!

Das Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1910 bietet rund 201 m² Wohnfläche auf einem 457 m² Grundstück und stellt eine robuste Grundlage für nachhaltige Ertragsstrategien dar. Die klare Struktur des Objekts ermöglicht flexible Nutzungskonzepte und zusätzliche Entwicklungspotenziale für Kapitalanleger.

Die Immobilie wurde 2015 umfassend modernisiert – inklusive Heizung, Böden und Badezimmer. Insgesamt 7 Zimmer, 3 Schlafzimmer und 3 Bäder ermöglichen eine flexible Nutzung, z. B. für Mehrgenerationen oder zwei getrennte Wohneinheiten.

Besonderes Highlight: Seit über 10 Jahren zuverlässig an das Landratsamt vermietet – mit einer attraktiven Rendite von über 8 %. Damit genießen Investoren planbare Einnahmen und minimierten Verwaltungsaufwand.

Die ruhige, zentrale Lage mit guter Infrastruktur unterstreicht die Nachhaltigkeit dieser Kapitalanlage.

Fazit:

Ein modernisiertes, langfristig vermietetes Zweifamilienhaus mit überdurchschnittlicher Rendite – eine seltene Gelegenheit für Investoren mit Fokus auf Sicherheit und Ertrag.

Wenn Sie eine zuverlässige und renditestarke Immobilie suchen, empfehlen wir Ihnen eine Besichtigung vor Ort, um sich selbst von diesem Haus zu überzeugen.

Codice oggetto: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

Dettagli dei servizi

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf.

Haus allgemein:

- Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Massivbauweise
- Zweifachverglaste Kunststoff- und Holzfenster
- Gas-Zentralheizung
- Garage

Erdgeschoss:

- Ess- und Kochzimmer
- Badezimmer
- zwei Schlafzimmer
- Technikraum
- Hauswirtschaftsraum
- Werkstatt
- Bodenbelag aus Fliesen und Laminat

Obergeschoss:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Speisekammer
- Esszimmer
- Badezimmer
- Wintergarten
- Bodenbelag aus Fliesen und Laminat

Dachgeschoss:

- zwei Zimmer
- Badezimmer
- Bodenbelag aus Fliesen und Laminat

Codice oggetto: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

Tutto sulla posizione

Der staatlich anerkannte Kneippkurort Bad Grönenbach liegt malerisch im Unterallgäu zwischen Memmingen und Kempten, eingebettet in eine sanft hügelige Voralpenlandschaft. Die Umgebung zeichnet sich durch weite Wiesen und Wälder sowie einen beeindruckenden Blick auf die Allgäuer Alpen aus. Das Ortszentrum bietet eine gelungene Mischung aus traditionellem Charme und moderner Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Cafés sowie medizinischen und kulturellen Einrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahn A7 ist der Ort optimal an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Von der Autobahnausfahrt sind es nur etwa drei Kilometer bis in die Ortsmitte. Die benachbarten Städte Memmingen (ca. 15 Minuten) und Kempten (ca. 20 Minuten) sind somit schnell erreichbar.

Für Bahnreisende befindet sich der Bahnhof Bad Grönenbach im drei Kilometer vom Zentrum entfernten Ortsteil Thal an der Strecke Ulm–Oberstdorf. Von dort aus besteht eine bequeme Verbindung per Ruftaxi, Rufbus oder Flexibus direkt in den Ort. Alternativ kann auch der Bahnhof Memmingen genutzt werden. Von dort fährt der Linienbus 956 regelmäßig über Woringen nach Bad Grönenbach und bedient dabei die Ortsmitte sowie die VAMED-Kliniken.

Der Allgäu Airport Memmingen liegt nur etwa 20 Kilometer entfernt und bietet schnelle internationale Flugverbindungen. Vom Flughafen aus gibt es eine Shuttleverbindung zum Memminger Bahnhof. Von dort aus ist die Weiterreise nach Bad Grönenbach unkompliziert möglich.

Durch die Kombination aus naturnaher Lage, sehr guter Verkehrsanbindung und hochwertiger Infrastruktur bietet Bad Grönenbach eine ideale Balance zwischen ruhigem Landleben und urbaner Erreichbarkeit.

Codice oggetto: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 249.53 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25413038 - 87730 Bad Grönenbach

Partner di contatto

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

André Steidle

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen

Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0

E-Mail: memmingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com