

Biessenhofen

Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 6,20 % Rendite

Número da propriedade: 25142032



PREÇO DE COMPRA: 635.000 EUR • ÁREA: ca. 279 m² • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 735 m²

Número da propriedade: 25142032 - 87640 Biessenhofen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Numa vista geral

Número da propriedade	25142032
Área	ca. 279 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	13.08.2026
Quartos	9
Quartos	6
Casas de banho	3
Ano de construção	1961
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3000 EUR (Venda), 2 x Garagem, 12000 EUR (Venda)

Preço de compra	635.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Modernização / Reciclagem	2026
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 60 m ²
Área arrendáve	ca. 279 m ²
Móveis	Terraço

Número da propriedade: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	06.08.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	215.70 kWh/m²a
Classificação energética	G
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1961

Número da propriedade: 25142032 - 87640 Biessenhofen

O imóvel



Número da propriedade: 25142032 - 87640 Biessenhofen

O imóvel



Número da propriedade: 25142032 - 87640 Biessenhofen

O imóvel



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

Número da propriedade: 25142032 - 87640 Biessenhofen

O imóvel



Número da propriedade: 25142032 - 87640 Biessenhofen

O imóvel



Número da propriedade: 25142032 - 87640 Biessenhofen

O imóvel



Número da propriedade: 25142032 - 87640 Biessenhofen

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

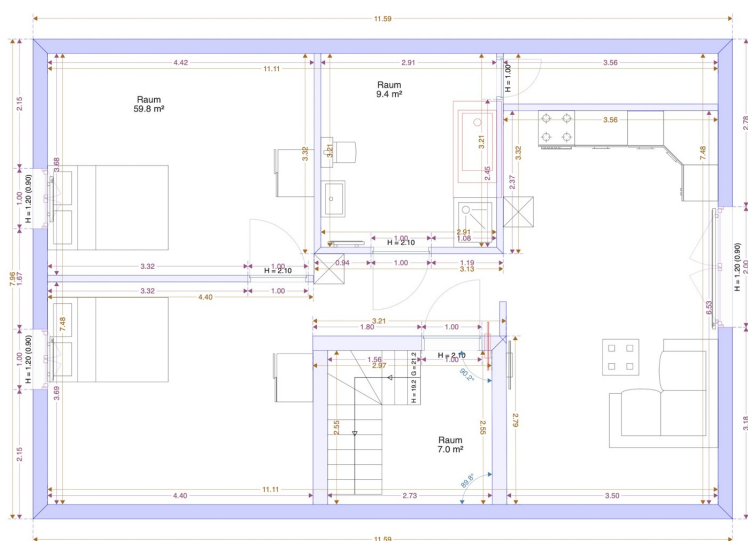
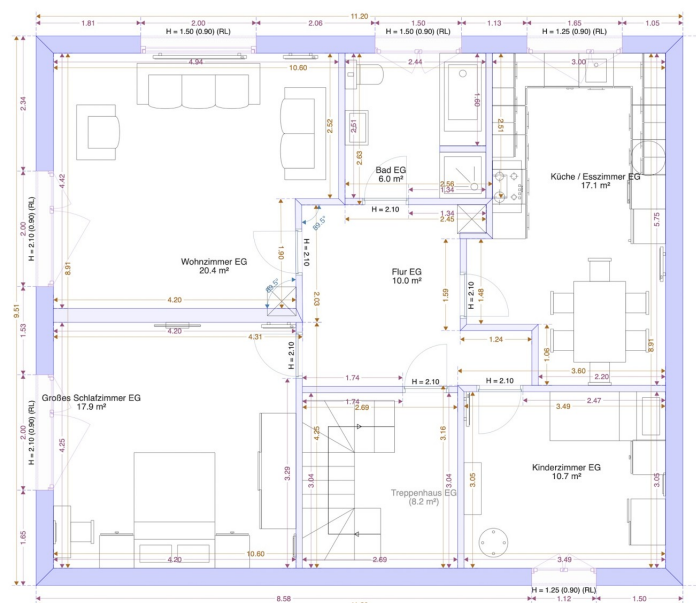
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Uma primeira impressão

Angeboten wird ein umfassend modernisiertes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und 2 Garagen. Das 1961 errichtete Gebäude wurde zwischen 2023 und 2026 in wesentlichen Bereichen modernisiert und verbindet laufende Mieteinnahmen mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Die Erdgeschosswohnung verfügt inklusive anteilig berücksichtigter Terrasse über ca. 107 m² Wohnfläche. Über den zentralen Flur sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Das Wohnzimmer mit integrierter LED-Beleuchtung und Spotlights vermittelt ein modernes Wohnambiente. Die großzügige Küche mit Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Weitere Zimmer sind flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar. Die Wohnung ist vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 1.300,00 €.

Die Obergeschosswohnung bietet ca. 96 m² Wohnfläche inklusive anteilig berücksichtigtem Südbalkon. Die Raumaufteilung ist großzügig und funktional. Aktuell ist die Einheit zu 1.150,00 € Nettokaltmiete monatlich vermietet. Nach aktuellem Stand ist in den kommenden Monaten mit einer Freistellung zu rechnen. Anschließend bietet sich eine Neuvermietung zu angepassten Konditionen, beispielsweise ca. 1.200,00 € kalt, oder alternativ eine Eigennutzung an.

Die Dachgeschosswohnung wurde im Zuge des Dachgeschossausbaus neu geschaffen und verfügt über ca. 76 m² Wohnfläche. Sie präsentiert sich modern und gut aufgeteilt, ist bereits vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 950,00 €.

Auch die Außenbereiche wurden umfangreich erneuert. Einfahrt, Stellplätze und Gartenflächen wurden neugestaltet sowie die Fassade vollständig neu verputzt und gestrichen. Die großzügige Terrasse ergänzt den gepflegten Gesamtzustand. Zwei Garagen runden das Angebot ab.

Zuzüglich zum angegebenen Kaufpreis sind die drei Stellplätze mit jeweils 3.000 € sowie die zwei Garagen mit jeweils 12.000 € mitzuerwerben. Dies ergibt einen Gesamtkaufpreis von 668.000 €.

Bei einer Jahresnettokaltmiete von ca. 44.000 € ergibt sich auf Basis des Gesamtkaufpreises eine attraktive Eigenkapitalrendite von ca. 6,20 %. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Detalhes do equipamento

- 3 Wohneinheiten
- alle Einheiten sind vermietet
- helle, moderne Türen
- Rolläden
- Kunststoffisoliertglasfenster
- kernsaniert
- neue Elektrik inkl. Zähler und Hauptleitung
- erneuerte Heizungs- und Warmwasserleitungen
- solide Bauweise mit moderner Ausstattung
- ruhige Lage mit guter Erreichbarkeit
- großformatige, hochwertige Fliesen
- große Terrasse in Südausrichtung
- moderner Vinylboden

Número da propriedade: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Tudo sobre a localização

Die Immobilie liegt An der Stegmühle in Biessenhofen – einer ruhigen, naturnahen Wohnlage inmitten des begehrten Ostallgäus, nah an Kaufbeuren und Marktoberdorf. Die charmante Gemeinde verbindet ländlichen Charakter mit praktischer Infrastruktur und eignet sich somit für Familien, Paare oder Singles.

Durch die fußläufige Nähe zum Bahnhof Biessenhofen bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Kempten, Kaufbeuren und München – perfekt für Berufspendler. Auch die Bundesstraße B12 und die Autobahn A96 sind zügig erreichbar und sorgen für eine gute regionale wie überregionale Anbindung.

Im Ort stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind bequem in den Nachbarstädten Marktoberdorf und Kaufbeuren erreichbar.

Die Umgebung punktet mit einem hohen Freizeitwert. Die Allgäuer Landschaft lädt zu langen Spaziergängen, Radtouren oder Wanderungen ein. Ob entspannte Nachmittage am See oder aktive Ausflüge in die nahegelegenen Alpen – Naturgenießer kommen hier auf ihre Kosten.

Número da propriedade: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com