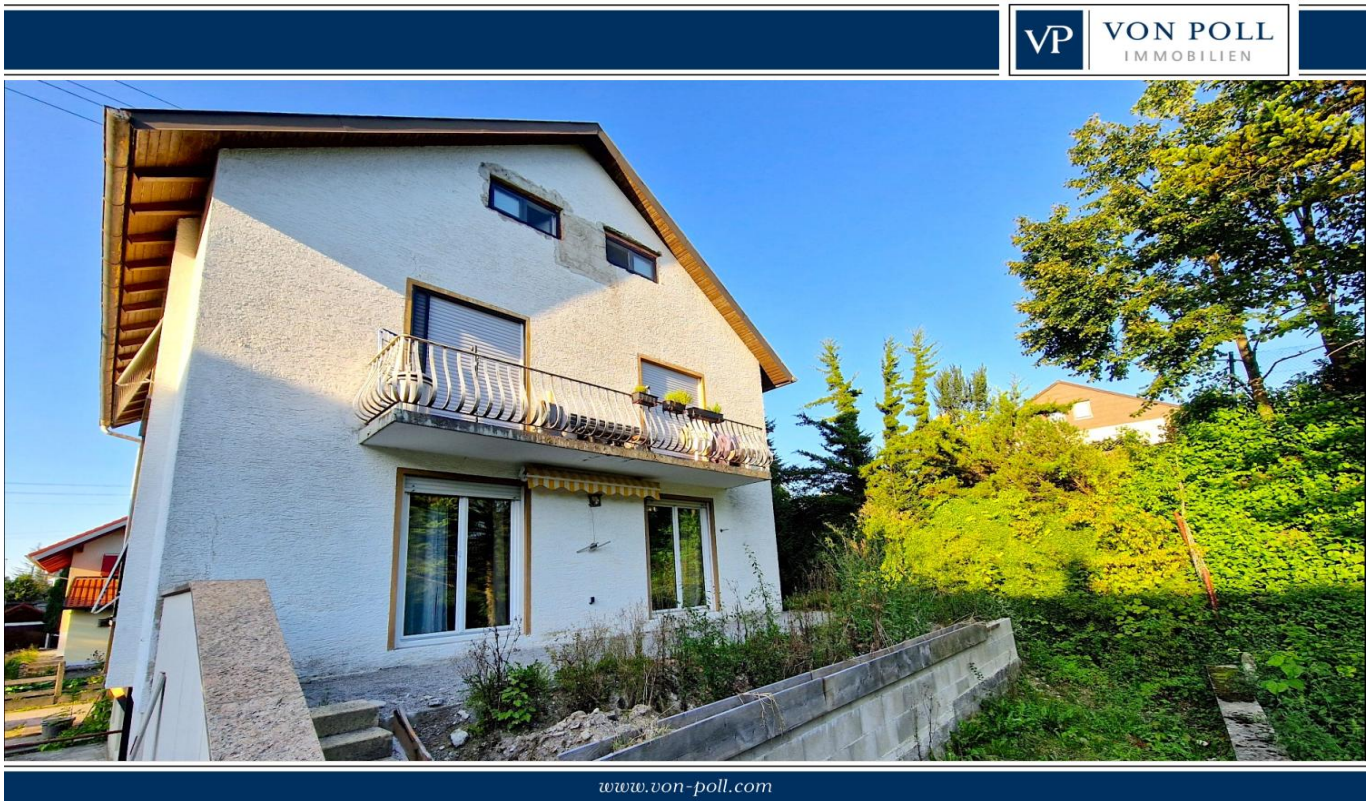
Biessenhofen

Mehrfamilienhaus mit 6,7 % Rendite in ruhiger Lage

Número de propiedad: 25142032



PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 245,2 m^2 • **HABITACIONES:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 735 m^2

Número de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

De un vistazo

Número de propiedad	25142032
Superficie habitable	ca. 245,2 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	07.10.2025
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1961
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	595.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 60 m²
Superficie alquilable	ca. 245 m²
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	06.08.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	215.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La propiedad

Número de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La propiedad

Número de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La propiedad

Número de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La propiedad

Número de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La propiedad

Número de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La propiedad

Número de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

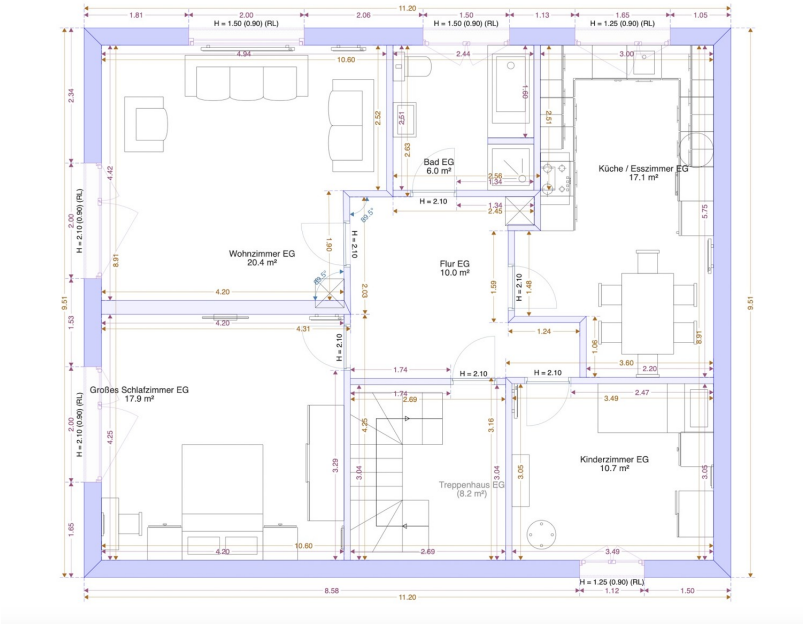
La propiedad

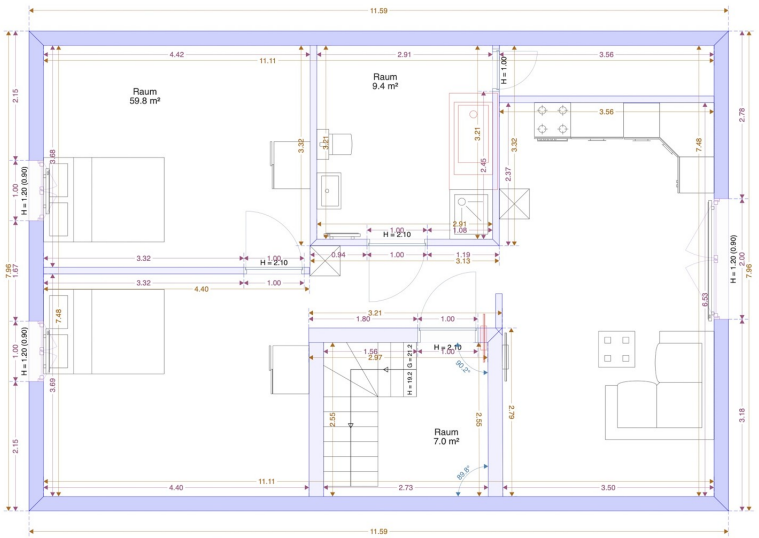
Número de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La propiedad

Número de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Una primera impresión

Angeboten wird hier ein umfangreich saniertes Mehrfamilienhaus, bestehend aus drei Wohneinheiten und einer sehr lukrativen Vermietungssituation. Ob Kapitalanleger oder Eigennutzer, durch die direkt bezugsfertige 3,5 Zimmer Erdgeschosswohnung und den zwei vermieteten Wohneinheiten, ermöglicht das Objekt das Wohnen im Eigenheim und das Investieren in eine guten Lage.

Die Erdgeschosswohnung mit ca. 95 qm Wohnfläche und einer ca. 40 qm großen Terrasse mit Südausrichtung empfängt mit einer gut strukturierten Raumaufteilung. Durch den mittig gelegenen, geräumigen Flur gelangt man in alle Räumlichkeiten. Das Wohnzimmer, welches mit einer integrierten LED Beleuchtung sowie Spotlights ausgestattet wurde, sorgt für Wohlfühlambiente. Zusätzlich kann eine 9 m Maßküche in U-Form mit Elektrogeräten erworben werden. Die großzügige Küche mit Esszimmer ist jederzeit als Aufenthaltsraum, bzw. Gemeinschaftsraum zu nutzen. Die unterschiedlich großen Schlafzimmer eigenen sich gut als Büro- oder Kinderzimmer.

Die gut vermietete Obergeschoss-Wohnung mit der gleichen Raumaufteilung sowie Ausstattung wie im Erdgeschoss, sorgt mit einer Kaltmiete von € 1.150,- für nachhaltige Einnahmen. Zusätzlich bietet die Wohnung einen 6 qm Balkon, ebenfalls in attraktiver Südausrichtung.

Die neu ausgebaute und auch bereits vermietete Dachgeschosswohnung erfreut Sie mit konstanten Mieteinnahmen in Höhe von € 950,- kalt. Der Keller und der zugängliche Dachspitz bieten zusätzlichen Stauraum für die ca. 76 qm große Wohnung.

Bei Vermietung aller Wohnungen, einschließlich Garage und Stellplätze, wird eine Jahreskaltmiete von € 42.000, erzielt, was einer sehr attraktiven Eigenkapitalrendite von 6,5 % entspricht. Im Kaufpreis inkludiert ist die Fertigstellung der Terrasse sowie das Streichen des Treppenhauses.

Durch den Anschluss an das städtische Energieversorgungsnetz ist das komfortable Beheizen der Räumlichkeiten gegeben. Der im Jahr 2023 installierte Internetanschluss von Vodafone und der geplante Glasfaser Ausbau in Biessenhofen bieten einen soliden Internetzugang für Home-Office Arbeiten. Das Haus wurde in den Jahren 2023 - 2025 umfänglich modernisiert.

Ob Sie selbst ein neues Zuhause suchen, oder eine Top-Kapitalanlage wünschen, hier

werden Sie fündig. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Número de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Detalles de los servicios

- 3 Wohneinheiten
- 2 vermietete Einheiten
- freie Erdgeschosswohnung für Vermietung oder Eigenbezug
- helle, moderne Türen
- umfangreiche Sanierungsarbeiten, Bäder, Böden, Türen, Anstrich usw.
- Einbauküche zusätzlich erwerbbar
- Gestaltungsfreiraum
- neue Elektrik inkl. Zähler und Hauptleitung
- erneuerte Heizungs- und Warmwasserleitungen
- solide Bauweise mit moderner Ausstattung
- ruhige Lage mit guter Erreichbarkeit
- großformatige, hochwertige Fliesen
- morderner Vinylboden

Número de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt An der Stegmühle in Biessenhofen – einer ruhigen, naturnahen Wohnlage inmitten des begehrten Ostallgäus, nah an Kaufbeuren uznd 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 de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 215.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número de propiedad: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com