

Buchenberg

Kapitalanleger aufgepasst !!!!

CODE DU BIEN: 24062024



PRIX D'ACHAT: 1.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 380 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 490 m²

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24062024
Surface habitable	ca. 380 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	10
Salles de bains	5
Année de construction	1900

Prix d'achat	1.290.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 90 m²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Granulé
Certification énergétique valable jusqu'au	15.03.2026
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	96.40 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

La propriété



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

La propriété



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempten@von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

Une première impression

Zum Verkauf steht ein in 2015 vollständig saniertes Wohnhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten in einer zentralen Lage in Buchenberg, Nähe Kempten. Die Immobilie besticht durch ihre umfassenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen, darunter dreifach verglaste Fenster, Vollwärmeschutz, eine hochwertige Dachdämmung, neue Elektrik, eine neue Pellet Heizung, neue Bäder und neue Bodenbeläge. Ebenfalls wurde ein Großteil der Wasserleitungen ausgewechselt. Das Gebäude wurde geschickt aufgeteilt: Zwei Einheiten wurden zu Appartements ausgebaut, während das Haupthaus drei Wohneinheiten beherbergt. Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand und wird regelmäßig von einem Hausmeister betreut. Aktuell ist das gesamte Wohnhaus vollständig an den Freistaat Bayern vermietet. Der Mietvertrag bietet eine sehr gute Rendite in Höhe von rund 5 % und enthält eine Verlängerungsoption. Diese Immobilie bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit und kombiniert zentrales Wohnen mit solider Rendite. Ideal für Kapitalanleger, die Wert auf eine langfristig sichere Vermietung legen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

Détails des commodités

- Mehrfamilienhaus mit ursprünglich geplanten 5 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1900
 - 2015 komplett auch energetisch saniert:
dazu zählen u.a. eine neue Pellet Heizung, dreifach verglaste Fenster, Vollwärmeschutz, neue Böden, neue Dachdämmung
 - Elektrik wurde erneuert
 - Neue Bäder wurden verbaut
 - Ein Großteil der Wasserleitungen wurden im Zuge der Renovierung ausgetauscht
 - Im Gesamten an den Freistaat Bayern zur Zimmerabgabe vermietet.
 - Mietvertrag läuft bis zum 31.10.2026 mit einer Verlängerungsoption
 - Ihre derzeitige Rendite: hoch, sicher, dauerhaft, risikolos
 - Nach Beendigung des Mietvertrages kann das Haus wieder mit 5 Wohneinheiten genutzt werden
- Dabei wird das Mietobjekt in handwerksgerechtem gestrichenen Zustand mit gereinigten Böden, gestrichenen Innentüren, Fenstern und Außentüren, Heizkörpern und Versorgungsleitungen innerhalb der Immobilie übergeben.

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

Tout sur l'emplacement

Buchenberg mit seinen vier Ortsteilen Ahegg, Eschach, Kreuzthal und Wirlings liegt im Nord-Westen des Landkreises Oberallgäu mit ca. 4.160 Einwohnern. Die Gemeinde darf sich sowohl eine Marktgemeinde als auch einen Luftkurort nennen. Das Besondere am 58,15 km² großen Gemeindegebiet sind neben der malerischen Landschaft mit bester Aussicht auf die Allgäuer Berge, auch die hervorragenden Wandermöglichkeiten in die Naturschutzgebiete „Rohrbachtobel“ im Süden des Ortes und „Hözlertobel“ im Norden der Gemeinde. Des Weiteren gelangen Sie nordwestlich über den „Wasserschmecker“-Weg zum märchenhaft angelegten Eschacher Weiher, wo Sie die Natur noch pur und ohne großen Schnickschnack erleben können. Der "Buchenberg" ist nicht nur bei den Einheimischen ein beliebter Aussichtspunkt, von dem man bei gutem Wetter von der Zugspitze bis zum Säntis (CH) blicken kann. Der schneeverwöhnte Ortsteil Eschach lässt Langlauf-Enthusiasten durch bestens präparierte Loipen voll auf ihre Kosten kommen und das meist schon Ende November. Darüber hinaus erweitert das Familienskigebiet Schwärzenlifte in Eschach das Wintersportangebot und sorgt auch bei mildereren Wintern für ausreichend Schneespaß auf Skiern oder Rodel. Eine Skischule gibt es hier on top. Das gesamte Gemeindegebiet zählt drei Kindertageseinrichtungen, darunter auch einen Waldkindergarten, eine Grund- und Mittelschule sowie eine Freie Schule in Albris, nahe des Ortsteiles Wirlings gelegen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind mit einem neu erbauten Feneberg im Ortskern, zwei Bäckereien, einem gut sortierten Sportfachgeschäft vorhanden. Eine hausärztliche Versorgung im Ort selbst ist sichergestellt. Entfernungen in die nächst größeren Städte: -Kempten: 10 km -Oberstdorf: 41 km -Memmingen: 43 km -München: 136 km -Schloss Neuschwanstein: 51 km -Lindau (Bodensee): 52 km

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 96.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com