Amtzell

Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit stabilem Mietertrag – Investitionsobjekt mit Zukunft

??????? ????????: 25258017

???? ??????: 1.590.000 EUR • ?????????: ca. 483,69 m² • ???????: 20 • ?????? ???: 1.055 m²

??????? ????????: 25258017 - 88279 Amtzell

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25258017 - 88279 Amtzell

?? ??? ?????

??????? ????????	25258017
?????????	ca. 483,69 m²
???????	20
????????? ??? ????????	12
????????	4
???? ??????????	1980
????? ??????????	12 x ?????????? ????? ??????????, 3 x ??????

???? ??????	1.590.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2025
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 267 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25258017 - 88279 Amtzell

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	03.10.2033
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	107.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1980

??????? ????????: 25258017 - 88279 Amtzell

?? ???????

??????? ????????: 25258017 - 88279 Amtzell

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1980, das bis 2025 fortlaufend modernisiert wurde. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise, durchdachte Nutzungskonzepte und eine attraktive Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen.

Objektdetails:
Wohnfläche: ca. 483,69 m²

Wohneinheiten: 5 (davon 4 langfristig vermietet, 1 in Umwandlung von Büro zu Wohnraum)

Gewerbeeinheit: zuverlässig und langfristig vermietet

Stellplätze: 3 Garagen und 12 Außenstellplätze

Heizung: Moderne Gas-Zentralheizung, erneuert in 2021

Die fünf Wohneinheiten zeichnen sich durch großzügige Grundrisse und eine durchweg gepflegte Ausstattung aus. Derzeit wird eine bisherige Büroeinheit zur fünften Wohnung umgebaut, womit sich weiteres Mietpotenzial eröffnet.

Lage & Infrastruktur:
Die Immobilie befindet sich in einem gut angebundenen Wohngebiet mit gewachsener Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Dank der guten Anbindung profitieren Bewohner und Gewerbemieter gleichermaßen von kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

Highlights:
Laufend modernisierte Substanz
Solide Mieterstruktur mit stabilem Einnahmenprofil
Hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Region
Gewerbeeinheit als zusätzliche Einnahmequelle
Effiziente Energieversorgung durch neue Heizungsanlage
Attraktive Mikrolage mit idealer Erreichbarkeit

Wirtschaftlichkeit:
Diese Immobilie stellt eine hervorragende Kapitalanlage dar. Mit einer Jahresnettokaltmiete von ca. 75.000 € bietet es eine stabile Rendite. Dank der soliden Vermietung ist ein kontinuierlicher Mietertrag gewährleistet.

Fazit:
Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer wertbeständigen und renditestarken Immobilie sind. Die durchdachte Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie die solide Vermietungssituation bieten ein attraktives Fundament für eine langfristige Investition.
Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ????????: 25258017 - 88279 Amtzell

??? ??? ??? ??????????

Die Liegenschaft befindet sich in 88279 Amtzell, einer strategisch gut positionierten Gemeinde im prosperierenden Landkreis Ravensburg in Oberschwaben, Baden-Württemberg. Amtzell liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B32 sowie in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A96, was eine hervorragende Anbindung an das wirtschaftlich starke Bodenseedreieck (D-A-CH-Raum) garantiert.

Das Objekt profitiert von einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in der Region, die sich durch hohe Lebensqualität, stabile demografische Entwicklung und eine zunehmende Verlagerung städtischer Wohnbedarfe ins Umland auszeichnet. Die Nähe zu Wangen im Allgäu (ca. 10 Min.), Ravensburg (ca. 20 Min.), sowie den Wirtschaftsstandorten Lindau, Friedrichshafen und Bregenz macht Amtzell besonders attraktiv für Berufspendler und Familien.

Die Region überzeugt durch:
Stabile Miet- und Immobilienpreise mit moderatem, aber stetigem Wachstum
Niedrige Leerstandsquoten
Attraktive Förderkulissen für nachhaltige Bau- und Sanierungsprojekte (z.?B. KfW)
Hohe Lebensqualität, was insbesondere gut qualifizierte Mietersegmente anzieht

Amtzell bietet ein intaktes Nahversorgungsumfeld, eine gute soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Ärzte) sowie unmittelbare Nähe zu Natur- und Erholungsgebieten. Der zunehmende Wunsch nach Wohnen im Grünen mit Stadtnähe macht den Standort besonders zukunftssicher – sowohl für Bestandsinvestitionen als auch für Neubau- und Verdichtungsprojekte.

Diese Lage bietet Investoren somit eine attraktive Mischung aus Sicherheit, Wachstumsperspektive und Entwicklungsoptionen – ideal für Wohnrauminvestments, betreutes Wohnen, Mikroapartments oder moderne Wohnkonzepte im ländlich-städtischen Übergangsraum.

??????? ????????: 25258017 - 88279 Amtzell

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.10.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ????????: 25258017 - 88279 Amtzell

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg
Tel.: +49 751 - 35 90 88 0
E-Mail: ravensburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com