Biessenhofen

Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 6,20 % Rendite

Objektnummer: 25142032



KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 279 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 735 m²

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25142032
Wohnfläche	ca. 279 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1961
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3000 EUR (Verkauf), 2 x Garage, 12000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	635.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Vermietbare Fläche	ca. 279 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	215.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

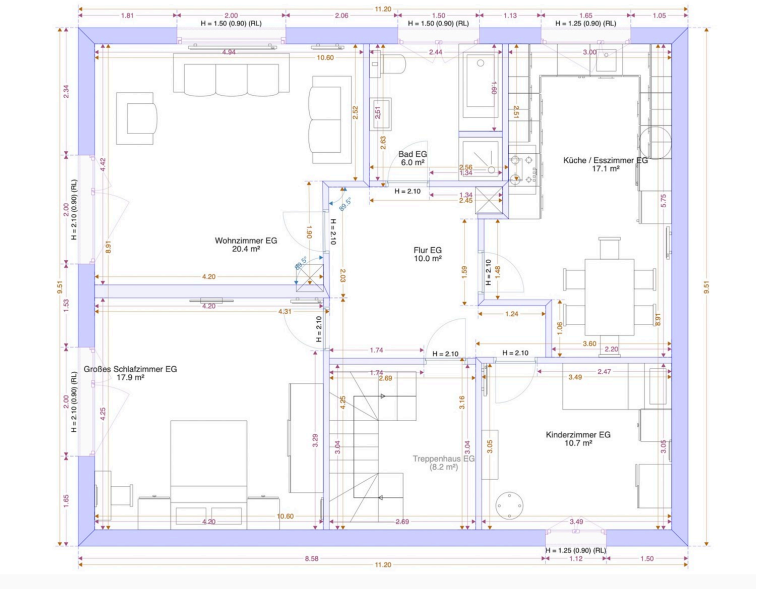
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

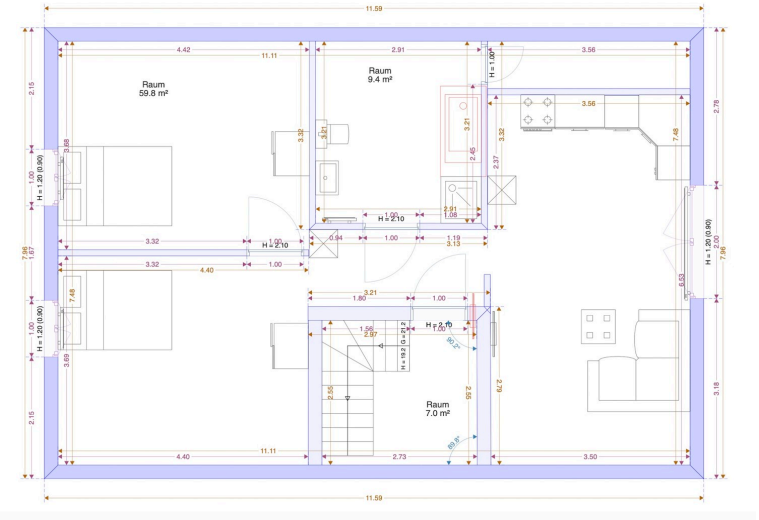
T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Ausstattung und Details

- 3 Wohneinheiten
- alle Einheiten sind vermietet
- helle, moderne Türen
- Rolläden
- Kunststoffisolierglasfenster
- 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
- morderner Vinylboden

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com