Biessenhofen

House with 3 apartments offering a 6.7% return in a quiet location

Property ID: 25142032



PURCHASE PRICE: 635.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 279 m^2 • ROOMS: 9 • LAND AREA: 735 m^2

Property ID: 25142032 - 87640 Biessenhofen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142032 - 87640 Biessenhofen

At a glance

Property ID	25142032
Living Space	ca. 279 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1961
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 3000 EUR (Sale), 2 x Garage, 12000 EUR (Sale)

Purchase Price	635.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Modernisation / Refurbishment	2026
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m²
Rentable space	ca. 279 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	06.08.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	215.7 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 25142032 - 87640 Biessenhofen

The property





Property ID: 25142032 - 87640 Biessenhofen

The property





Property ID: 25142032 - 87640 Biessenhofen

The property





Property ID: 25142032 - 87640 Biessenhofen

The property





Property ID: 25142032 - 87640 Biessenhofen

The property





Property ID: 25142032 - 87640 Biessenhofen

The property





Property ID: 25142032 - 87640 Biessenhofen

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

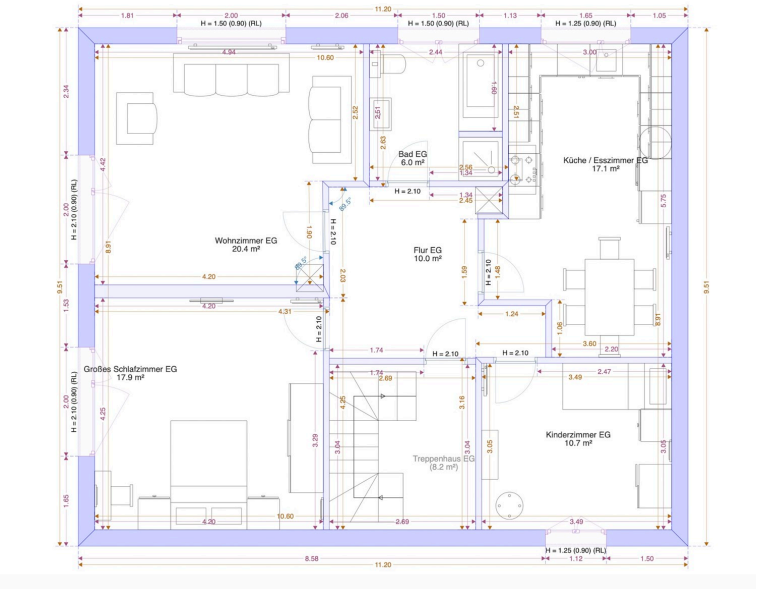
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

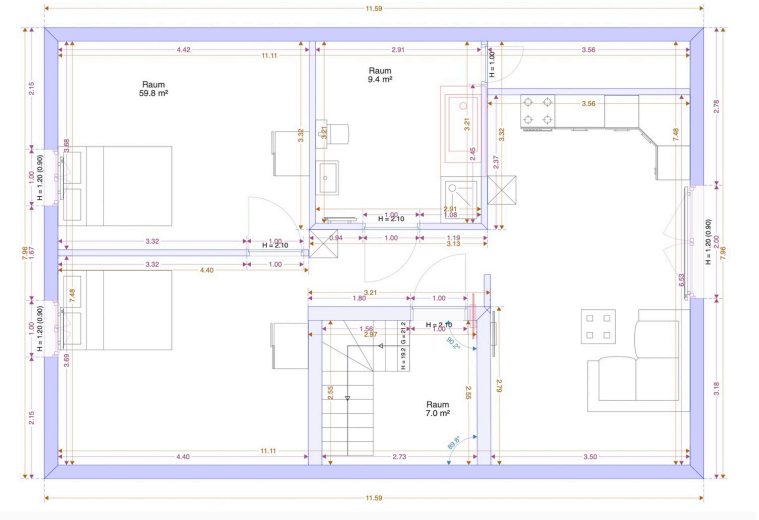
T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Property ID: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25142032 - 87640 Biessenhofen

A first impression

Offered here is a comprehensively renovated multi-family house consisting of three residential units and a very lucrative rental situation. Whether you are an investor or an owner-occupier, the move-in ready 3.5-room ground-floor apartment and the two rented units make this property an ideal opportunity to live in your own home while investing in a prime location. The ground-floor apartment, with approximately 95 square meters of living space and a south-facing terrace of approximately 40 square meters, boasts a well-structured layout. A spacious, centrally located hallway provides access to all rooms. The living room, equipped with integrated LED lighting and spotlights, creates a comfortable and inviting atmosphere. A 9-meter custom-designed U-shaped kitchen with appliances is also available for purchase. The generously sized kitchen with dining area can easily be used as a lounge or communal space. The bedrooms, which vary in size, are well-suited as offices or children's rooms. The well-rented upper-floor apartment, with the same layout and features as the ground-floor apartment, generates a steady income of €1,150 per month. It also boasts a 6 sq m balcony, attractively facing south. The newly renovated and already rented attic apartment offers consistent rental income of €950 per month. The cellar and accessible attic provide additional storage space for the approximately 76 sq m apartment. Renting out all apartments, including the garage and parking spaces, will generate an annual net rental income of €42,000, representing a very attractive return on equity of 6.5%. The purchase price includes the completion of the terrace and the painting of the stairwell. Connection to the municipal energy grid ensures comfortable heating. The Vodafone internet connection, installed in 2023, and the planned fiber optic expansion in Biessenhofen provide reliable internet access for working from home. The house underwent extensive modernization between 2023 and 2025. Whether you're looking for a new home for yourself or a top-quality investment property, you'll find what you're looking for here. We look forward to hearing from you if you are interested.

Property ID: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Details of amenities

- 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

Property ID: 25142032 - 87640 Biessenhofen

All about the location

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.

Property ID: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Other information

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.

Property ID: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com