Biessenhofen

# Casa de 3 apartamentos con una rentabilidad del 6,7% en una zona tranquila.

*Número de propiedad: 25142032*



PRECIO DE COMPRA: 635.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 279 $m^2$ • 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. 279 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 9 |
| Dormitorios | 6 |
| Baños | 3 |
| Año de construcción | 1961 |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior, 3000 EUR (Venta), 2 x Garaje, 12000 EUR (Venta) |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 635.000 EUR |
| Casa | Casa plurifamiliar |
| Modernización / Rehabilitación | 2026 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 60 m² |
| Superficie alquilable | ca. 279 m² |
| Características | Terraza |

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 | 215.7 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

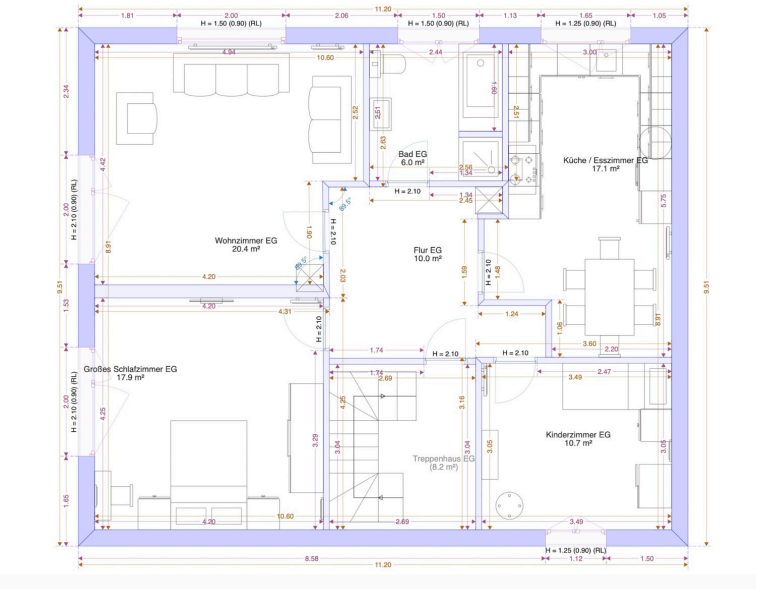
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

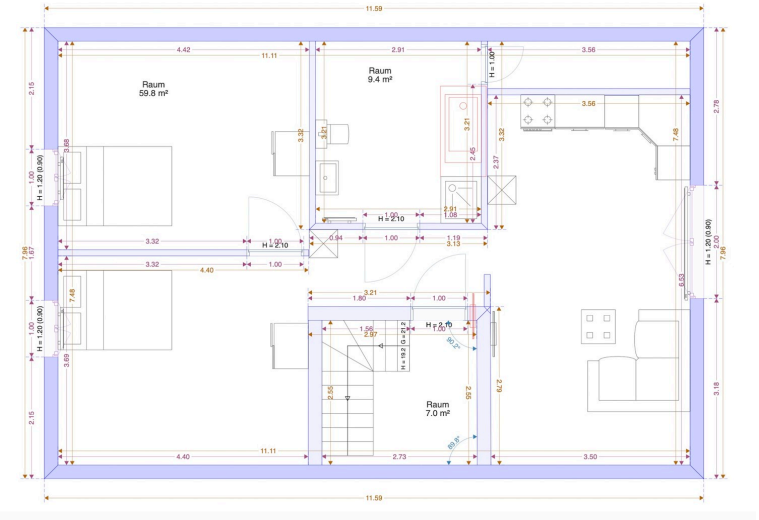
T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

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

Se ofrece una casa multifamiliar completamente renovada que consta de tres unidades residenciales y una ventajosa situación de alquiler. Tanto si es inversor como propietario, el apartamento en planta baja de 3,5 habitaciones, listo para entrar a vivir, y las dos unidades de alquiler hacen de esta propiedad la oportunidad ideal para vivir en su propia casa y, al mismo tiempo, invertir en una ubicación privilegiada. El apartamento en planta baja, con aproximadamente 95 metros cuadrados de espacio habitable y una terraza orientada al sur de aproximadamente 40 metros cuadrados, cuenta con una distribución bien estructurada. Un amplio pasillo céntrico da acceso a todas las estancias. El salón, equipado con iluminación LED integrada y focos, crea un ambiente cómodo y acogedor. También está disponible para la compra una cocina en forma de U de 9 metros, diseñada a medida y con electrodomésticos. La amplia cocina con comedor se puede utilizar fácilmente como sala de estar o espacio común. Los dormitorios, de diferentes tamaños, son ideales como despachos o habitaciones infantiles. El apartamento en planta alta, bien alquilado y con la misma distribución y características que el apartamento en planta baja, genera unos ingresos fijos de 1150 € al mes. Además, cuenta con un balcón de 6 m² con una atractiva orientación sur. El ático, recién reformado y ya alquilado, ofrece unos ingresos fijos de 950 € al mes. El sótano y el ático accesible ofrecen espacio de almacenamiento adicional para el apartamento de aproximadamente 76 m². El alquiler de todos los apartamentos, incluyendo el garaje y las plazas de aparcamiento, generará unos ingresos netos anuales por alquiler de 42 000 €, lo que representa una atractiva rentabilidad del 6,5 %. El precio de compra incluye la finalización de la terraza y la pintura del hueco de la escalera. La conexión a la red eléctrica municipal garantiza una calefacción confortable. La conexión a internet de Vodafone, instalada en 2023, y la ampliación de fibra óptica prevista en Biessenhofen proporcionan un acceso a internet fiable para teletrabajar. La casa se modernizó exhaustivamente entre 2023 y 2025. Tanto si busca un nuevo hogar como una propiedad de inversión de alta calidad, aquí encontrará lo que busca. Esperamos tener noticias suyas si está interesado.

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