Biessenhofen

Maison de 3 appartements offrant un rendement de 6,7 % dans un quartier calme

CODE DU BIEN: 25142032



PRIX D'ACHAT: 635.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 279 m^2 • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 735 m^2

CODE DU BIEN: 25142032 - 87640 Biessenhofen

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

CODE DU BIEN: 25142032 - 87640 Biessenhofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142032
Surface habitable	ca. 279 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1961
Place de stationnement	3 x surface libre, 3000 EUR (Vente), 2 x Garage, 12000 EUR (Vente)

Prix d'achat	635.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Espace locatif	ca. 279 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	215.7 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

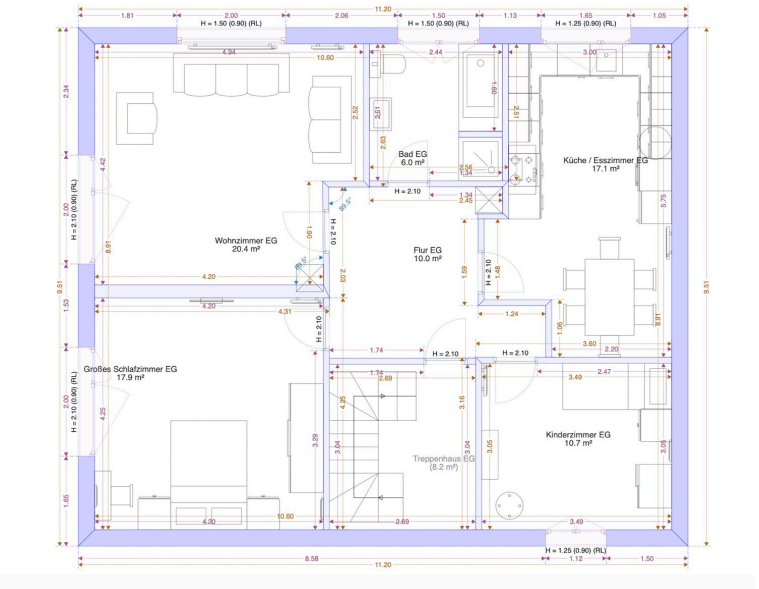
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

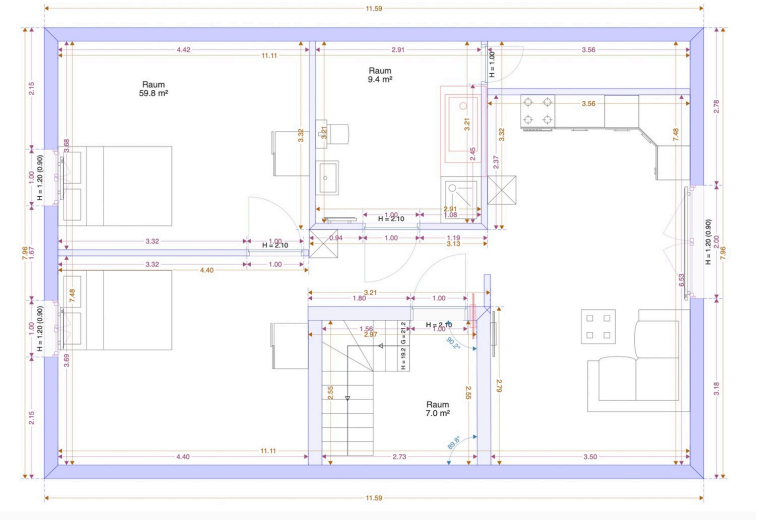
T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Une première impression

Voici une maison multifamiliale entièrement rénovée, composée de trois logements et offrant un excellent potentiel locatif. Que vous soyez investisseur ou propriétaire occupant, l'appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée, prêt à emménager, et les deux logements loués font de cette propriété une opportunité idéale de vivre chez vous tout en investissant dans un emplacement de choix. L'appartement du rez-de-chaussée, d'une surface habitable d'environ 95 m² et d'une terrasse exposée plein sud d'environ 40 m², bénéficie d'une distribution bien structurée. Un hall d'entrée spacieux et central dessert toutes les pièces. Le séjour, équipé d'un éclairage LED intégré et de spots, crée une ambiance chaleureuse et conviviale. Une cuisine en U sur mesure de 9 mètres, entièrement équipée, est également disponible à l'achat. Cette cuisine spacieuse avec coin repas peut facilement être transformée en salon ou en espace de vie commun. Les chambres, de tailles différentes, peuvent être aménagées en bureaux ou en chambres d'enfants. L'appartement du dernier étage, déjà loué et présentant la même configuration et les mêmes caractéristiques que celui du rez-de-chaussée, génère un revenu locatif stable de 1 150 € par mois. Il bénéficie également d'un balcon de 6 m² exposé plein sud. L'appartement mansardé, récemment rénové et déjà loué, offre un revenu locatif régulier de 950 € par mois. La cave et les combles aménageables offrent un espace de rangement supplémentaire pour cet appartement d'environ 76 m². La location de tous les appartements, y compris le garage et les places de parking, générera un revenu locatif net annuel de 42 000 €, soit un rendement très attractif de 6,5 %. Le prix d'achat comprend l'achèvement de la terrasse et la peinture de la cage d'escalier. Le raccordement au réseau électrique municipal assure un chauffage confortable. La connexion internet Vodafone, installée en 2023, et le déploiement prévu de la fibre optique à Biessenhofen garantissent un accès internet fiable pour le télétravail. La maison a fait l'objet d'une importante modernisation entre 2023 et 2025. Que vous recherchiez une résidence principale ou un bien d'investissement de grande qualité, vous trouverez ici ce qu'il vous faut. N'hésitez pas à nous contacter si vous êtes intéressé(e).

CODE DU BIEN: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Contact

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

Dirk Bolsinger

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com