Biessenhofen

3 lakásos ház 6,7%-os hozammal, csendes helyen

VP azonosító: 25142032



VÉTELÁR: 635.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 279 m^2 • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 735 m^2

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Áttekintés

VP azonosító	25142032
Hasznos lakótér	ca. 279 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálószobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1961
Parkolási lehetoségek	3 x Felszíni parkolóhely, 3000 EUR (Eladó), 2 x Garázs, 12000 EUR (Eladó)

Vételár	635.000 EUR
Modernizálás / felújítás	2026
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 60 m²
Bérelheto terület	ca. 279 m²
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	215.7 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Az ingatlan





VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

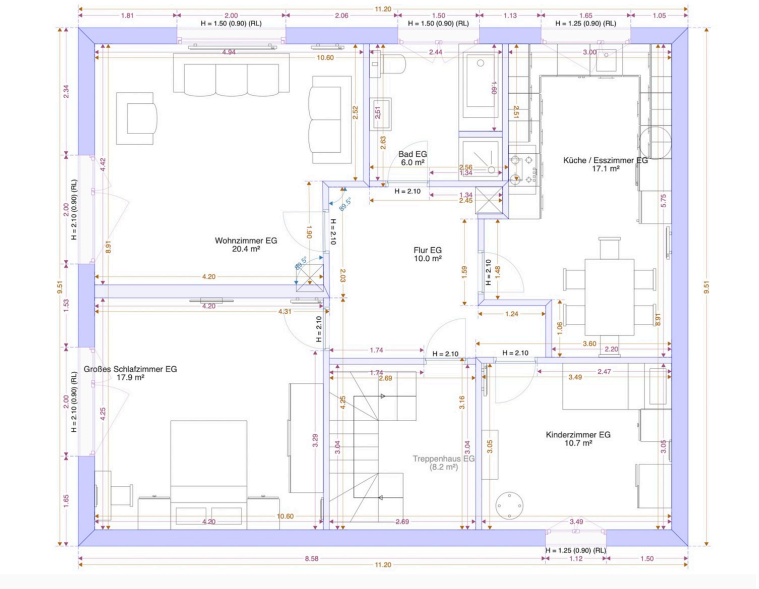
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

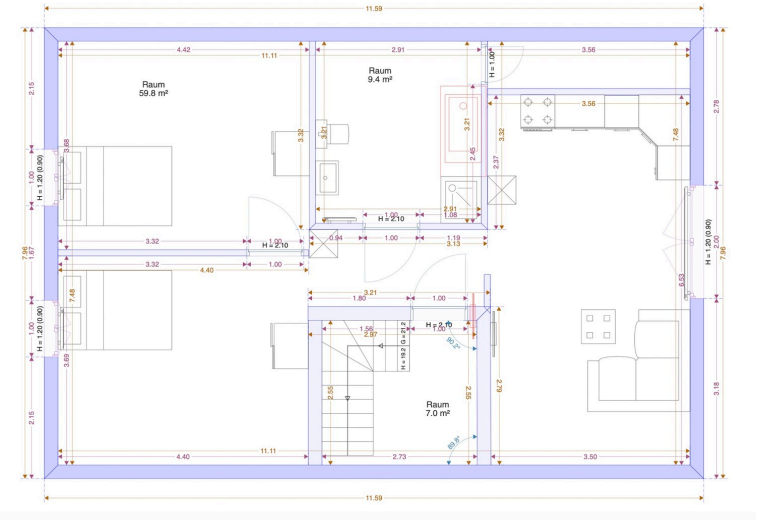
T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Az elso benyomás

Egy átfogóan felújított, három lakóegységbol álló, rendkívül jövedelmezo bérbeadási lehetoséget kínáló, többlakásos ház kínál itt ingatlant. Akár befekteto, akár tulajdonos-lakó, a költözésre kész, 3,5 szobás földszinti lakás és a két bérbe adott lakás ideális lehetoséget kínál arra, hogy saját otthonban éljen, miközben egy kiváló helyen fektessen be. A földszinti lakás, körülbelül 95 négyzetméter lakótérrel és egy körülbelül 40 négyzetméteres déli fekvésu terasszal, jól strukturált elrendezéssel büszkélkedhet. A tágas, központi fekvésu folyosón keresztül minden helyiség megközelítheto. A beépített LED-világítással és spotlámpákkal felszerelt nappali kényelmes és hívogató légkört teremt. Egy 9 méteres, egyedi tervezésu, U alakú konyha is megvásárolható gépekkel. A nagyméretu, étkezovel ellátott konyha könnyen használható nappaliként vagy közösségi térként. A különbözo méretu hálószobák irodának vagy gyerekszobának is alkalmasak. A jól bérelt, emeleti lakás, amely ugyanolyan elrendezésu és felszereltségu, mint a földszinti lakás, havi 1150 eurós stabil jövedelmet biztosít. Egy 6 négyzetméteres erkéllyel is büszkélkedhet, amely vonzóan déli fekvésu. A nemrég felújított és már kiadott tetotéri lakás havi 950 eurós állandó bérleti díjbevételt kínál. A pince és a hozzáférheto padlás további tárolóhelyet biztosít a körülbelül 76 négyzetméteres lakáshoz. Az összes lakás, beleértve a garázst és a parkolóhelyeket is, bérbeadása évi 42 000 eurós nettó bérleti díjbevételt eredményez, ami nagyon vonzó, 6,5%-os saját tokearányos megtérülést jelent. A vételár tartalmazza a terasz befejezését és a lépcsoház festését. A városi energiahálózathoz való csatlakozás biztosítja a kényelmes futést. A 2023-ban telepített Vodafone internetkapcsolat és a Biessenhofenben tervezett optikai kábel bovítés megbízható internet-hozzáférést biztosít az otthoni munkavégzéshez. A ház 2023 és 2025 között jelentos modernizáción esett át. Akár új otthont keres magának, akár egy kiváló minoségu befektetési ingatlant, itt megtalálja, amit keres. Várjuk érdeklodését.

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dirk Bolsinger

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com