Biessenhofen

Casa con 3 appartamenti con rendimento del 6,7% in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25142032



PREZZO D'ACQUISTO: 635.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 279 m^2 • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 735 m^2

Codice oggetto: 25142032 - 87640 Biessenhofen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25142032 - 87640 Biessenhofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142032
Superficie netta	ca. 279 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 3000 EUR (Vendita), 2 x Garage, 12000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	635.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m²
Superficie affittabile	ca. 279 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	06.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	215.7 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La proprietà





Codice oggetto: 25142032 - 87640 Biessenhofen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

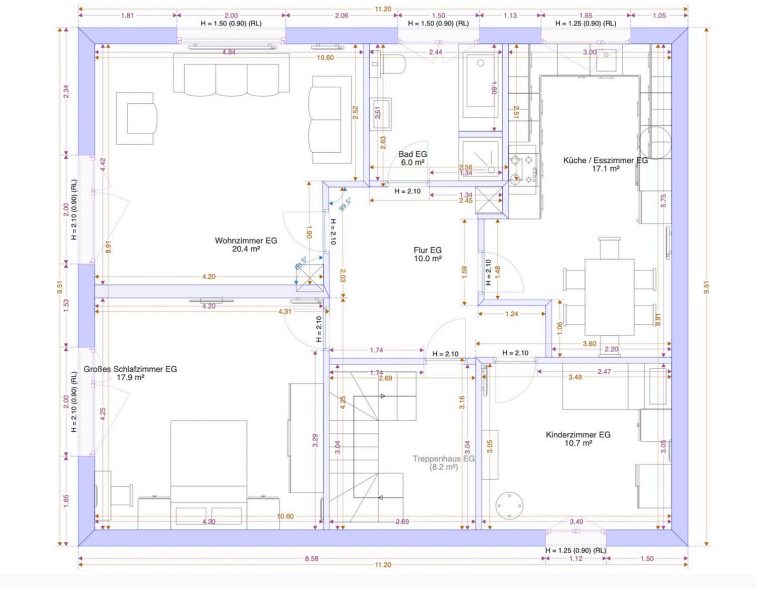
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

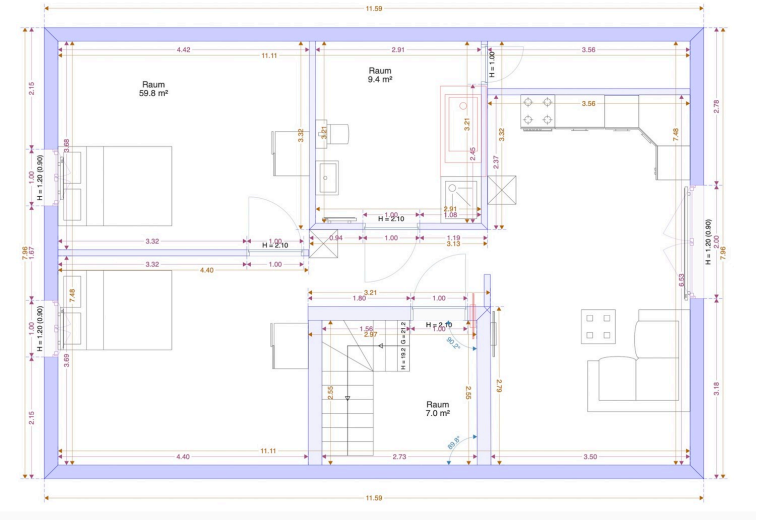
T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Una prima impressione

Qui viene offerta una casa plurifamiliare completamente ristrutturata, composta da tre unità abitative e con un contratto di locazione molto redditizio. Che siate investitori o proprietari, l'appartamento di 3,5 locali al piano terra, pronto per essere abitato, e le due unità in affitto rendono questa proprietà un'opportunità ideale per vivere nella propria casa, investendo in una posizione privilegiata. L'appartamento al piano terra, con circa 95 metri quadrati di superficie abitabile e una terrazza esposta a sud di circa 40 metri quadrati, vanta una disposizione ben strutturata. Un ampio corridoio centrale consente l'accesso a tutte le stanze. Il soggiorno, dotato di illuminazione a LED integrata e faretti, crea un'atmosfera confortevole e invitante. È inoltre disponibile per l'acquisto una cucina a U di 9 metri, progettata su misura e completa di elettrodomestici. L'ampia cucina con zona pranzo può essere facilmente utilizzata come salotto o spazio comune. Le camere da letto, di varie dimensioni, sono ideali come uffici o camerette per bambini. L'appartamento al piano superiore, ben affittato, con la stessa disposizione e le stesse caratteristiche dell'appartamento al piano terra, genera un reddito fisso di 1.150 euro al mese. Vanta inoltre un balcone di 6 mq, gradevolmente esposto a sud. L'appartamento mansardato, recentemente ristrutturato e già affittato, offre un reddito fisso di 950 euro al mese. La cantina e la soffitta abitabile offrono ulteriore spazio di stoccaggio per l'appartamento di circa 76 mq. L'affitto di tutti gli appartamenti, inclusi garage e posti auto, genererà un reddito netto annuo di 42.000 euro, con un ritorno sul capitale proprio molto interessante del 6,5%. Il prezzo di acquisto include il completamento della terrazza e la tinteggiatura del vano scale. L'allacciamento alla rete elettrica comunale garantisce un riscaldamento confortevole. La connessione Internet Vodafone, installata nel 2023, e il previsto ampliamento della fibra ottica a Biessenhofen offrono un accesso Internet affidabile per il lavoro da casa. La casa è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione tra il 2023 e il 2025. Che tu stia cercando una nuova casa per te o un immobile di pregio come investimento, qui troverai quello che cerchi. Non vediamo l'ora di contattarti se sei interessato.

Codice oggetto: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25142032 - 87640 Biessenhofen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Bolsinger

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com