Memmingen

Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26413038



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 321 m²

Objektnummer: 26413038 - 87700 Memmingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26413038 - 87700 Memmingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26413038
Wohnfläche	ca. 206 m²
Zimmer	8
Baujahr	1912

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26413038 - 87700 Memmingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	203.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1912

Objektnummer: 26413038 - 87700 Memmingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26413038 - 87700 Memmingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26413038 - 87700 Memmingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26413038 - 87700 Memmingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26413038 - 87700 Memmingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26413038 - 87700 Memmingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26413038 - 87700 Memmingen

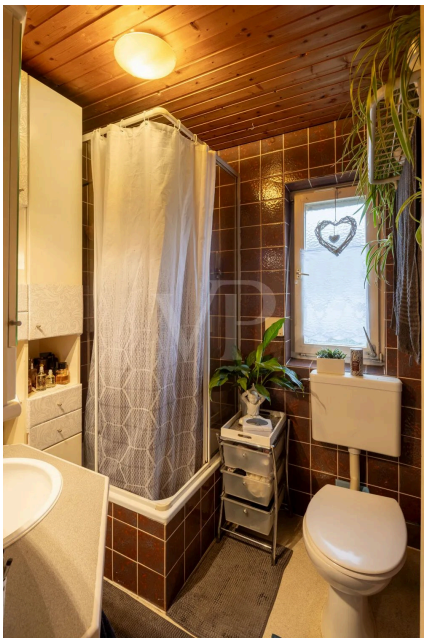
Die Immobilie





Objektnummer: 26413038 - 87700 Memmingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26413038 - 87700 Memmingen

Ein erster Eindruck

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1912 verfügt über ca. 206 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen mit insgesamt acht Zimmern. Das Haus umfasst drei separate Wohneinheiten und bietet damit interessante Möglichkeiten für Kapitalanleger oder zur teilweisen Eigennutzung. Die Immobilie wurde über die Jahre teilweise modernisiert und verbindet den ursprünglichen Charakter mit praktischen Ausstattungsmerkmalen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 3 Zimmer Wohnung. Die Böden bestehen aus massiven Holzdielen und Feinsteinzeug Fliesen. Die Küche ist mit einer Einbauküche inklusive Cerankochfeld, Backofen, Spülmaschine und Kühlschrank ausgestattet. Die dreifach verglasten Fenster wurden 2016 eingebaut. Die Heizkörper stammen aus dem Jahr 2019. Die Wohnung bietet ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer sowie weitere Bereiche für den täglichen Bedarf.

Das Obergeschoss umfasst eine 3,5 Zimmer Wohnung mit Laminat und Linoleumböden. Ein zusätzliches Abstellzimmer bietet praktischen Stauraum. Die Holzfenster stammen aus den 1970er Jahren und sind zweifach verglast. Die Beheizung erfolgt über einzelne Gasöfen.

Im Dachgeschoss befindet sich eine 2,5 Zimmer Wohnung mit funktionaler Raumaufteilung. Neben dem Schlafzimmer steht ein separater Abstellraum zur Verfügung. Zwei Fenster wurden bereits durch Kunststofffenster ersetzt. Der darüberliegende Dachboden bietet zusätzliche Abstellfläche und kann von den Mietern der Dachgeschosswohnung genutzt werden.

Das Untergeschoss verfügt über einen normalen Kellerraum, einen Heizungsraum sowie einen Waschraum. Im Waschraum befinden sich zusätzlich zwei separate, voneinander abgetrennte Kellerabteile. Die Gastherme wurde in den vergangenen Jahren erneuert. Strom und Wasser werden über entsprechende Zähler erfasst. Teile der elektrischen Anlage wurden ebenfalls erneuert.

Eine Garage ergänzt das Angebot und bietet eine praktische Abstellmöglichkeit für ein Fahrzeug.

Insgesamt bietet die Immobilie eine interessante Kombination aus drei separaten Wohneinheiten, zusätzlicher Nutzfläche und einer gewachsenen Bausubstanz. Die Aufteilung ermöglicht verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und macht das Haus sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer interessant, die Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26413038 - 87700 Memmingen

Ausstattung und Details

Die Immobilie weißt folgende Ausstattung auf:
Haus allgemein:
- massiv errichtete Doppelhaushälfte mit drei Etagen und Aufteilung in drei Wohneinheiten
- eine Garage
- dreifach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2016 im EG
- zweifachverglaste Holzfenster aus dem Jahr 1972 im OG und DG; im DG wurden zwei Fenster durch zweifachverglaste Kunststofffenster ersetzt
- Gastherme im Keller (Baujahr 2019, Einbau 2022/2023) zur Beheizung des EG
- Heizkörper im EG, erneuert im Jahr 2015
- Beheizung über einzelne Gasöfen in OG und DG
- Kellerräume getrennt
- separate Verbrauchszähler: 3 Stromzähler, 3 Wasserzähler und 2 Gaszähler
- Stromverteilerkasten 2016 überarbeitet, neue FI-Schutzschalter installiert und teilweise Erneuerung der Elektrik.
Erdgeschoss: 3 Zimmer Wohnung
- Einbauküche mit Dunstabzug, Kochfeld Ceranfeld, Backofen, Spülmaschine und Kühlschrank
- Böden sind mit massiven Holzdielen und Feinsteinzeug Fliesen und ausgestattet
- Küche
- Wohnzimmer
- Badezimmer
- zwei Schlafzimmer
Obergeschoss: 3,5 Zimmer Wohnung
- Einbauküche mit Dunstabzug, Kochfeld Ceranfeld, Backofen, Spülmaschine und Kühlschrank
- Böden sind mit Laminat und Linoleum ausgestattet
- Küche
- Wohnzimmer
- Badezimmer
- zwei Schlafzimmer
- Abstellzimmer
Dachgeschoss: 2,5 Zimmer Wohnung
- Böden sind mit Laminat ausgestattet
- Küche
- Abstellraum
- Badezimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
Dachboden:

- Abstellmöglichkeiten für Mieter DG
Untergeschoss:
- Kellerraum
- Heizungsraum
- Waschraum plus zwei Kellerabteilungen
Mietverhältnisse: EG mit 900 € und OG mit 750 € Nettokaltmiete; beide Mietverhältnisse sind bis zum 31.12.2026 befristet. Die DG-Wohnung ist unbefristet vermietet. Flexible Nutzungsmöglichkeiten: zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung geeignet.
Aktuelle monatliche Nettokaltmiete: 2.050 € (jährlich 24.600 €)

Objektnummer: 26413038 - 87700 Memmingen

Alles zum Standort

Memmingen, die traditionsreiche ehemalige Reichsstadt, liegt malerisch am Eingang zum Allgäu und ist weit über die Region hinaus als Stadt der Giebel, Fassaden, Tore und Türme bekannt.
Das liebevoll erhaltene, mittelalterliche Stadtbild verleiht der Altstadt einen einzigartigen Charakter und lädt zum Flanieren und Entdecken ein.

Die lebendige Altstadt bietet eine perfekte Mischung aus kulturellen Highlights, historischen Sehenswürdigkeiten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Über das ganze Jahr hinweg prägen traditionelle Veranstaltungen wie der Fischertag, das Kinderfest, das Stadtfest „Memmingen blüht“, der stimmungsvolle Christkindlesmarkt und das historische „Wallenstein“-Festival das Stadtleben – jeder Anlass ein echter Publikumsmagnet!

Mit rund 41.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie einem Einzugsgebiet von über 250.000 Menschen bietet Memmingen eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Dank der idealen Lage am Knotenpunkt der Autobahnen A96 und A7 genießen Sie beste Verbindungen in alle Richtungen. Auch der Bahnhof und der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Lindau am Bodensee sowie die Alpenregionen Füssen und Oberstdorf sind in etwa 45 Minuten erreichbar. Die österreichische und die Schweizer Grenze liegen nur kurze Zeit entfernt. Nach Ulm fahren Sie circa 30 Minuten, die Metropolen München und Stuttgart erreichen Sie bequem in etwa einer Stunde.

Objektnummer: 26413038 - 87700 Memmingen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26413038 - 87700 Memmingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Steidle

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen
Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0
E-Mail: memmingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com