

Kaufbeuren

# Mehrfamilienhaus mit über 5,5% Rendite im Zentrum

Número de propiedad: 24142046



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 300.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 196 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 153 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

- 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: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24142046                           |
| Superficie habitable | ca. 196 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 8                                  |
| Dormitorios          | 4                                  |
| Baños                | 3                                  |
| Año de construcción  | 1936                               |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 300.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |

Número de propiedad: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 26.01.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 380.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1936                   |

Número de propiedad: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## La propiedad



Número de propiedad: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie  
uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

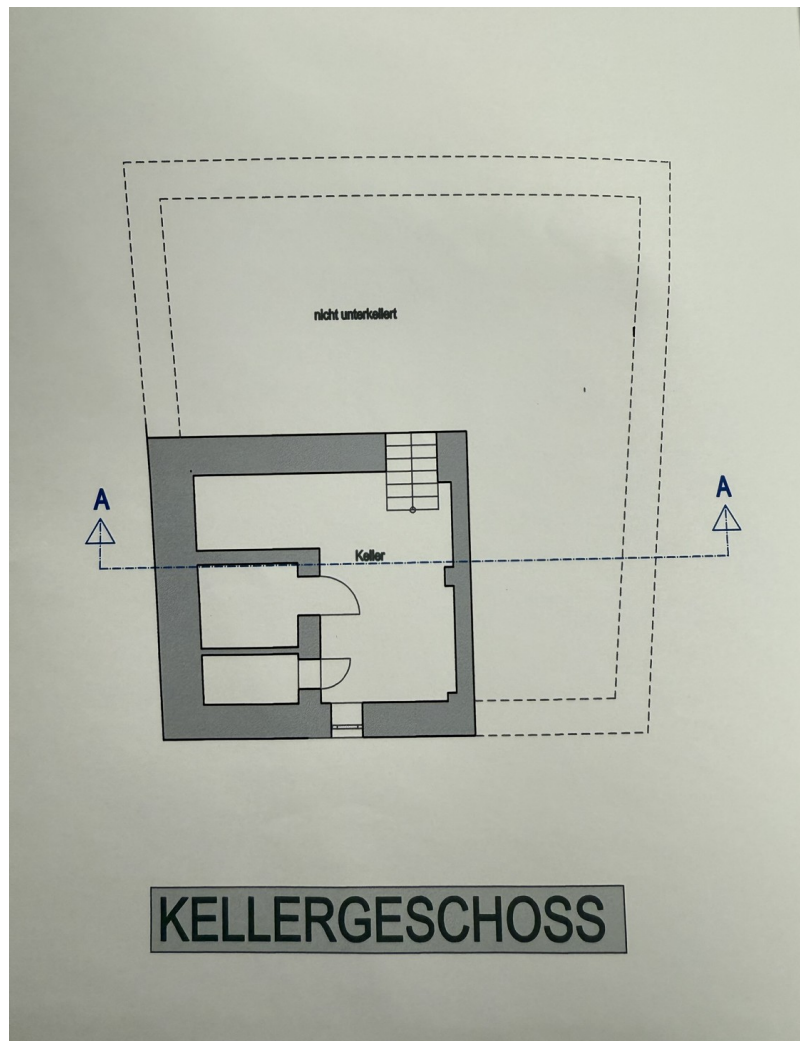
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

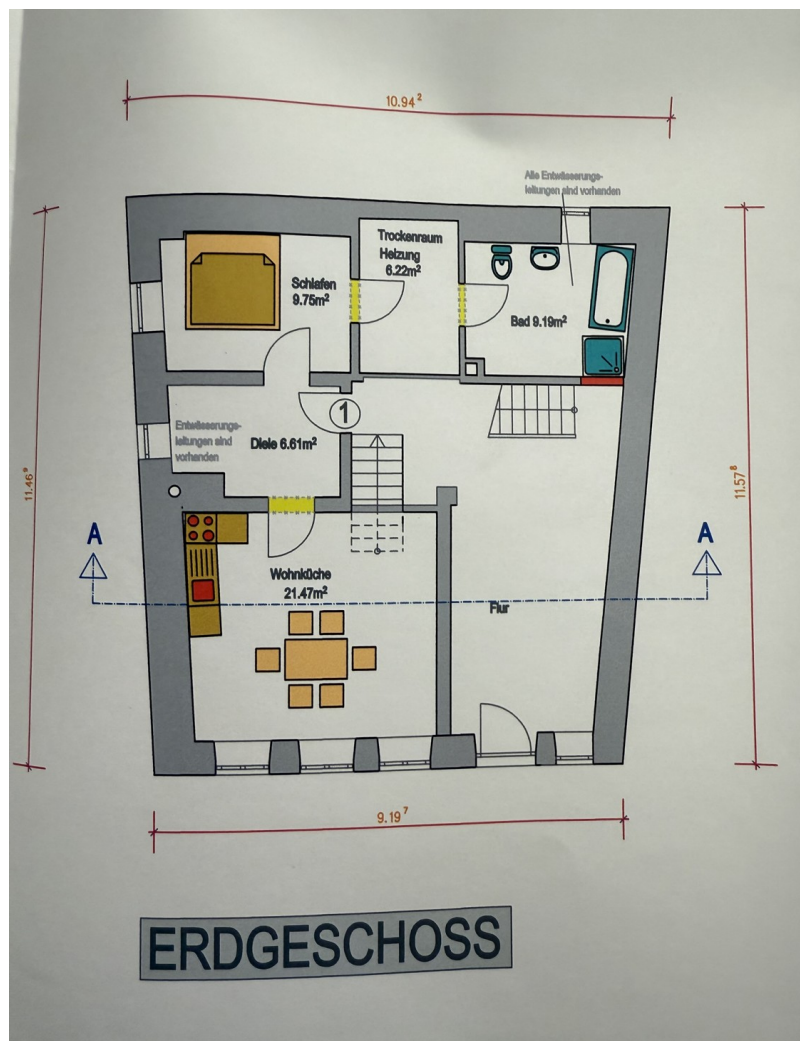
Número de propiedad: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

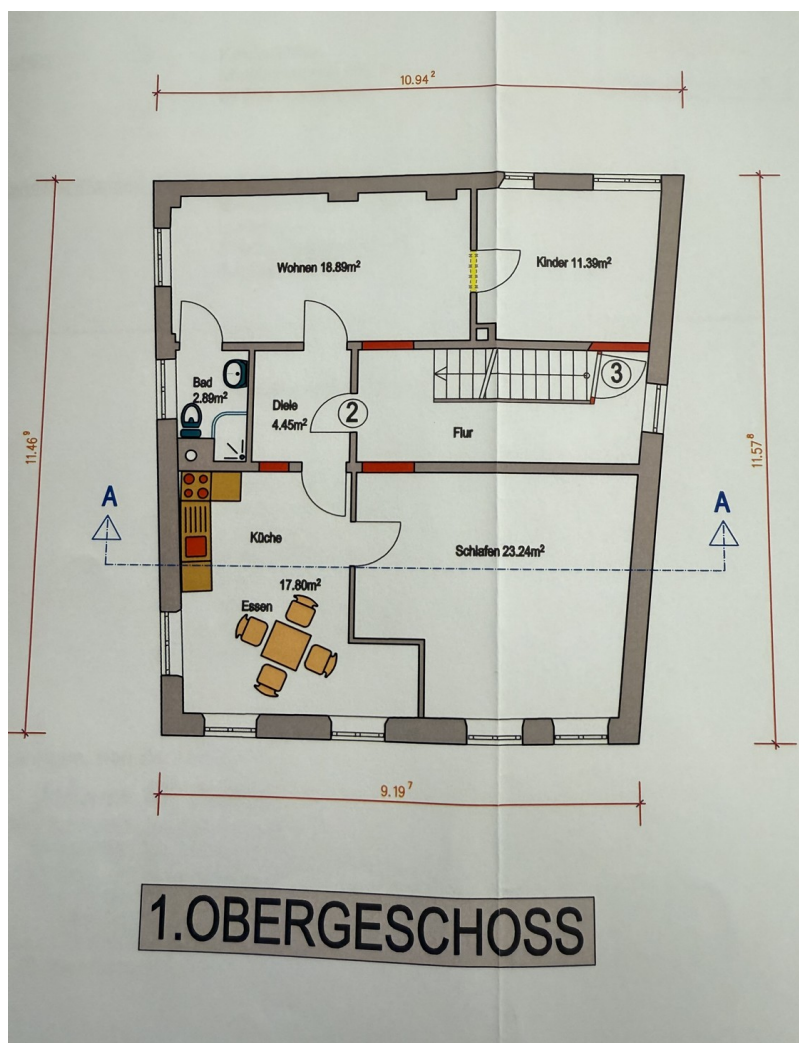
## La propiedad

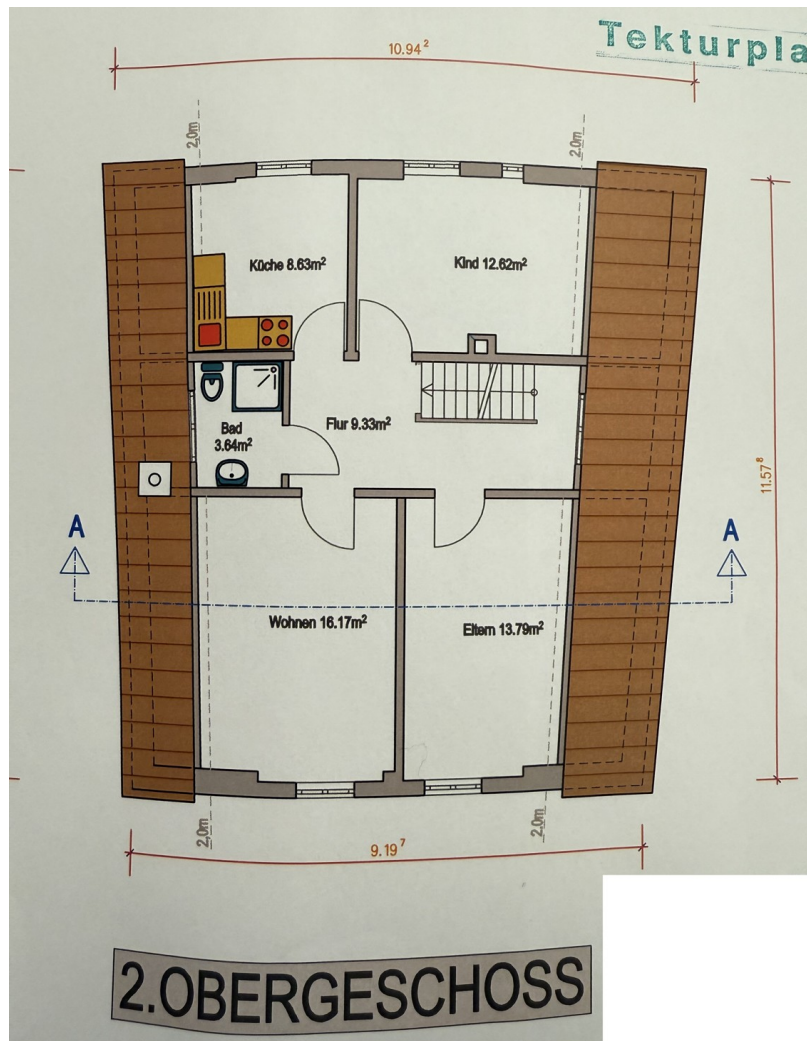












Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Una primera impresión

**\*\*Attraktive Investitionsmöglichkeit: Immobilie mit Potenzial und über 5,5 % Rendite\*\***

Diese vielseitige Immobilie in zentraler Lage von Kaufbeuren bietet mit einer Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup> auf einem 153 m<sup>2</sup> großen Grundstück großes Potenzial für Kapitalanleger und Eigennutzer. Das Haus wurde laut Eigentümerangaben ca. 1936 erbaut und umfasst drei separate Wohneinheiten, die derzeit vollständig vermietet sind und eine jährliche Kaltmiete von ca. 19.000 Euro erwirtschaften. Mit einer attraktiven Rendite von über 5,5 % stellt dieses Objekt eine lohnende Investition dar, bei der Käufer sofort von stabilen Mieteinnahmen profitieren können. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist ihr

**\*\*Ensembleschutz\*\***, der den historischen Charakter des Gebäudes bewahrt. Dies bietet Käufern die Möglichkeit, Teil eines geschützten Stadtbildes zu sein und von möglichen Fördermöglichkeiten für denkmalgerechte Sanierungen zu profitieren. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet aber zugleich die Möglichkeit, individuelle Modernisierungen und Wertsteigerungen gezielt umzusetzen. Während Elektrik und Heizung in den vergangenen Jahren erneuert wurden, besteht in anderen Bereichen Renovierungsbedarf, was Investoren und handwerklich versierten Käufern erlaubt, ihre eigenen Gestaltungsideen zu realisieren. Dank der zentralen Lage in Kaufbeuren profitieren Mieter und zukünftige Eigentümer von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeiteinrichtungen und öffentlichen Verkehrsanbindungen in unmittelbarer Nähe. Die vielseitige Nutzungsmöglichkeit – sei es als Kapitalanlage, Haus-in-Haus-Vermietung oder langfristiges Mehrfamilienkonzept – macht dieses Objekt besonders attraktiv. Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein renditestarkes und geschichtsträchtiges Immobilienobjekt in gefragter Lage zu erwerben und seine Entwicklung aktiv mitzugestalten!

Número de propiedad: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Detalles de los servicios

- Immobilie ist in der Altstadt
- Gasheizung aus 2019
- Kaltmiete ca. 19.000 Euro p.a.
- Rendite über 5,5%
- 3 vermietete Wohneinheiten
- Ensembleschutz
- neue Elektrik

Número de propiedad: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in der Innenstadt. Die Verkehrsanbindung wie auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, so erreichen Sie z. B. die nächste Bushaltestelle in ca. 150 m Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte sowie Cafes sind im Umkreis von ca. 5 - 10 Min. zu erreichen. Der nächste Kindergarten ist nur 350 m entfernt. Grund- und weiterführende Schulen sind direkt im Ort. Weitläufige Wiesen, Felder und Wälder laden zum radeln und wandern ein. Direkt in der Nachbarschaft befinden sich schöne Freizeit- und Sportanlagen. Herrliche Badeseen sorgen im Sommer für Erfrischung und im Winter erreichen Sie in einer halben Stunde verschiedene Skigebiete in den Alpen.

Número de propiedad: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 380.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)