

Kaufbeuren

Mehrfamilienhaus: 11 Einheiten mit zusätzlichem Neubaupotenzial

Αριθμός ακινήτου: 25142047



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.750.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 616 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 28 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.598 m²

Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

?? ??? ??????

???????? ????????	25142047
???????????	ca. 616 m ²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	28
?????????? ???	17
??????????	
??????????	11
???? ????????????	1972
????? ????????????	4 x ??????????? ????? ?????????????, 7 x ???????, 10000 EUR (???????)

????? ???????	1.750.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2008
????????? ??????????????	???????
???????????????????????	ca. 239 m ²
??????	
???????	?????, ?????, ????????????????? ?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

?????????? ???? ?????

???? ?????????	?????	????????????????	BEDARF
????????????	23.04.2036	??????????	
????????????????		???????? ???????	141.20 kWh/m²a
???????? ??		??????????	
???? ?????????	?????	??????????	E
		????????????	
		??????????	
		???? ?????????	1972
		???????? ?? ??	
		??????????	
		????????????	

Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

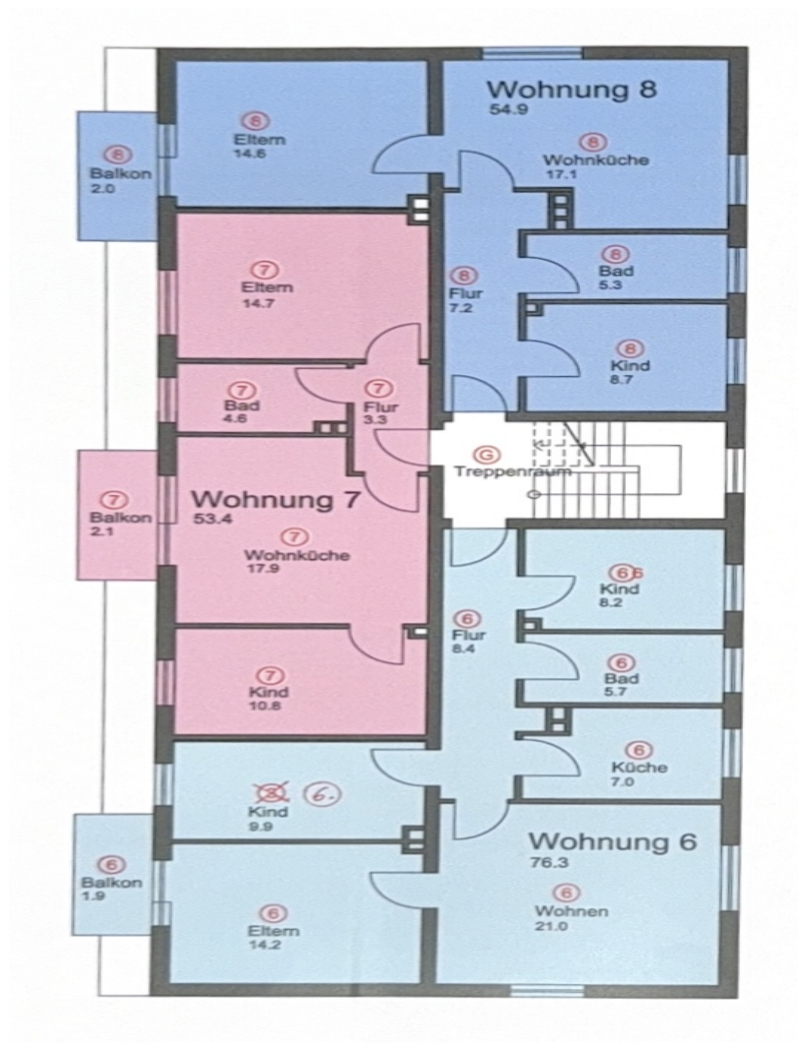
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

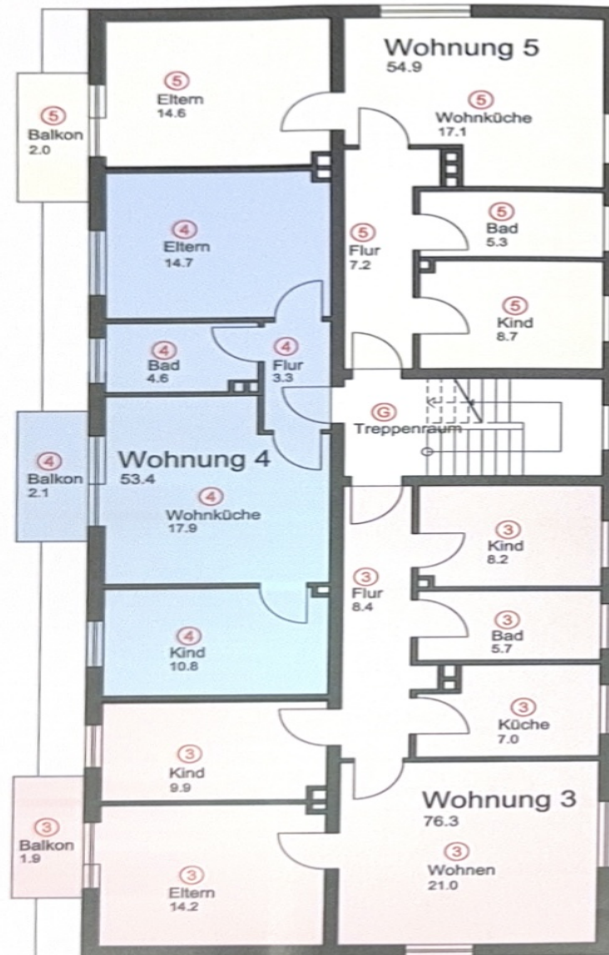
T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

??????

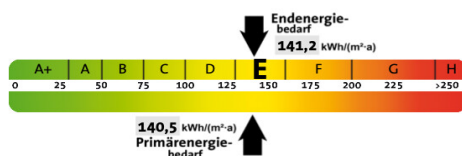




ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹**Berechneter Energiebedarf**

Registriernummer BY-2026-006355108

2

Energiebedarf des GebäudesTreibhausgasemissionen 28,6 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

☒ Verfahren nach DIN V 18599☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEGSommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ³ ☐ eingehalten**Endenergiebedarf des Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

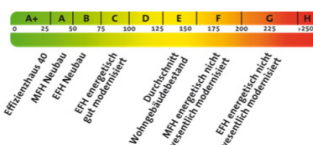
141,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer EnergienNutzung erneuerb. Energien⁴: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁵☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)☐ Wärmepumpe (§ 71c)☐ Stromdirektheizung (§ 71d)☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)☐ Dezentrale, elektr. WW-Bereitung (§ 71 Abs. 5)☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

Art der EE	Wärme ⁶ [%]	EE Einzelanl. ⁷ [%]	EE aller Anl. ⁸ [%]
			Summe ⁹ [%]:

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹⁰:

Art der EE	Anteil EE ¹¹ [%]
	Summe ⁹ [%]:

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage**Vergleichswerte Endenergie ⁴****Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³ Mehrfachnennungen möglich⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage⁷ Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁸ Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage ⁹ Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall ¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

??? ????? ????????

Dieses gepflegte Mehrparteienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten (abweichend zum Grundrissplan befinden sich im Dachgeschoss 3 Wohnungen) überzeugt durch eine außergewöhnlich stabile und langfristig gesicherte Mieteinnahmesituation.

Die Wohnungen sind funktional geschnitten, sprechen unterschiedliche Mietergruppen an und sind durchgehend solide vermietet. Regelmäßige Modernisierungen – insbesondere der Bäder – sichern die nachhaltige Attraktivität und geringe Fluktuation.

Das Gebäude wurde 2007/2008 umfassend kernsaniert. In diesem Zuge wurden u. a. Heizungsanlage, Anstriche, Türen erneuert sowie zweifach verglaste Schallschutzfenster verbaut. Der sehr gepflegte Zustand spiegelt den kontinuierlichen Instandhaltungsansatz wider.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt rund 7.150 € monatlich, dies ergibt eine Bruttorendite von ca. 4,9 %. Zusätzlich besteht bei einzelnen Einheiten moderates Optimierungspotenzial, da die Mieten teilweise unter dem marktüblichen Niveau liegen und somit perspektivisch gesteigert werden können.

Mehrere Garagen bieten zusätzliche Einnahme- und Entwicklungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die bereits erfolgte Realteilung. Durch die "Aufteilung in Wohnungseigentum" können Wohnungen auch einzeln veräußert werden, wodurch sich eine attraktive Exit-Strategie mit zusätzlichen Erlöspotenzialen ergibt.

Bei Interesse, freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

????????????? ??? ????????

- vollständig kernsaniert 2007 / 2008
- moderne weiße Türen
- Edelstahlgarnituren
- moderne Vinylböden
- Feinsteinzeugfliesen
- Rollläden
- teilweise Markisen
- teilweise Deckeneinbauspots
- Realteilung wurde bereits durchgeführt
- stabile Vermietungssituation mit weiterem Ertragspotenzial
- Heizungsanlage erneuert
- zweifach verglaste Schallschutzfenster in allen Einheiten
- Bäder großteils modernisiert
- 6 Balkone
- 7 Garagen
- eine Einbauküche (mit Neupreis ca. 6.000 €) in Angebot enthalten
- Erweiterungsmöglichkeit in Bereich der Garagen
- Option zur Errichtung einer Tiefgarage

Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

??? ??? ??? ?????????

Das Ostallgäu zählt zu den wirtschaftlich stabilen und zugleich landschaftlich attraktivsten Regionen im südlichen Bayern. Die Nähe zu den Alpen, eine gewachsene Infrastruktur sowie die gute Anbindung an den Großraum München und das Allgäuer Alpenvorland machen die Region sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant. Neben einer starken mittelständischen Wirtschaftsstruktur bietet das Ostallgäu eine hohe Lebensqualität, was sich in einer konstanten Wohnraumnachfrage widerspiegelt.

Kaufbeuren ist eine kreisfreie Stadt mit gewachsener urbaner Struktur und zugleich überschaubarer Größe. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung an die A96 sowie an das regionale und überregionale Bahnnetz. Arbeitgeber aus Industrie, Handwerk und Dienstleistung sichern eine stabile Beschäftigungslage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen sind umfassend vorhanden. Diese Faktoren machen Kaufbeuren zu einem gefragten Wohnstandort mit nachhaltig solider Vermietbarkeit.

Der Stadtteil Neugablonz gilt als etablierter und beliebter Wohnbereich innerhalb Kaufbeurens. Die Sudetenstraße 26 befindet sich in einer ruhigen, überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Lage mit guter Durchmischung aus Mehrfamilienhäusern und gewachsener Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind fußläufig oder in kurzer Distanz erreichbar. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und gleichzeitig guter Erreichbarkeit des Stadtzentrums macht diesen Standort besonders attraktiv für Mieter unterschiedlichster Alters- und Einkommensgruppen.

Αριθμός ακινήτου: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com