

Kaufbeuren

# Mehrfamilienhaus mit über 5,5% Rendite im Zentrum

????????? ??????????: 24142046



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

???? ??????: 300.000 EUR • ??????????: ca. 196 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 153 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

?? ?? ?????

|                    |                     |               |                       |
|--------------------|---------------------|---------------|-----------------------|
| ??????? ?????????  | 24142046            | ???? ?????    | 300.000 EUR           |
| ??????????         | ca. 196 m²          | ??????????    | Käuferprovision       |
| ????? ??????       | ????????????? ????? |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 8                   |               | MwSt.) des            |
| ??????????? ???    | 4                   |               | beurkundeten          |
| ??????????         |                     | ????????      | Kaufpreises           |
| ?????????          | 3                   | ????????      | ???????               |
| ????? ???????????? | 1936                | ????????????? |                       |
| ????? ???????????? | 3 x ????????????    |               |                       |
|                    | ????? ????????????  |               |                       |

???????? ?????????: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

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

|                                                    |                       |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>????????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>????????????                                              | 380.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 26.01.2035            | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                  | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1936           |

???????? ??: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????



??????? ?????????: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

?? ????????



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

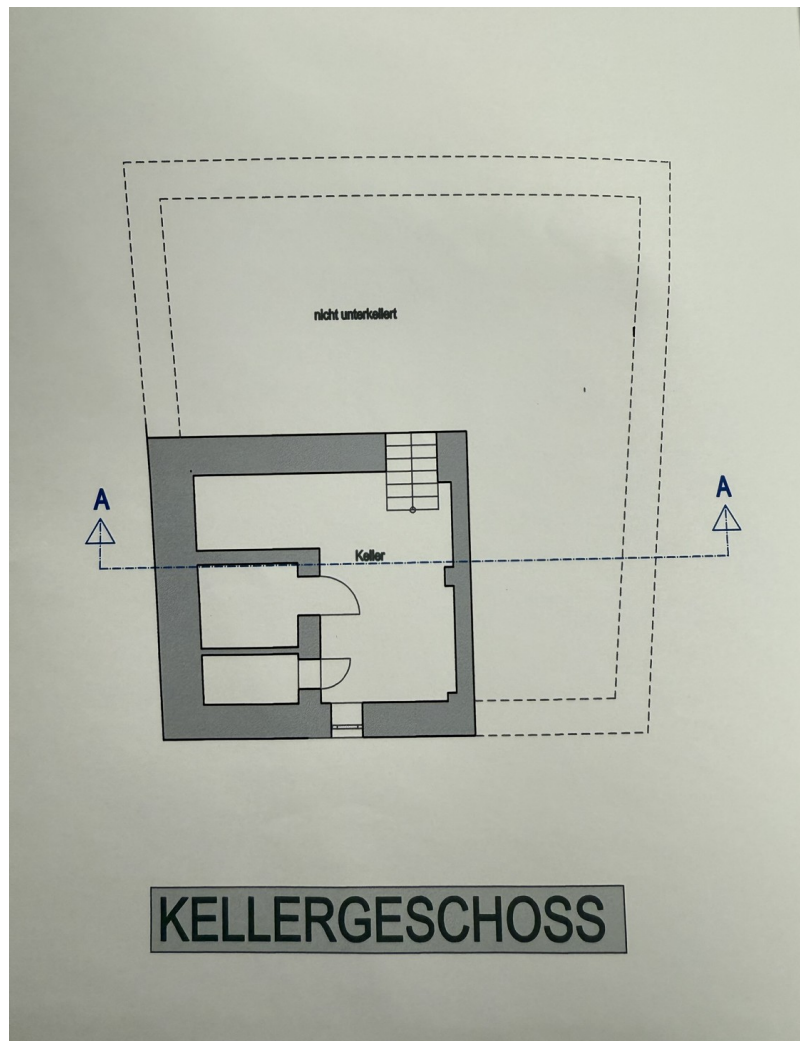
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

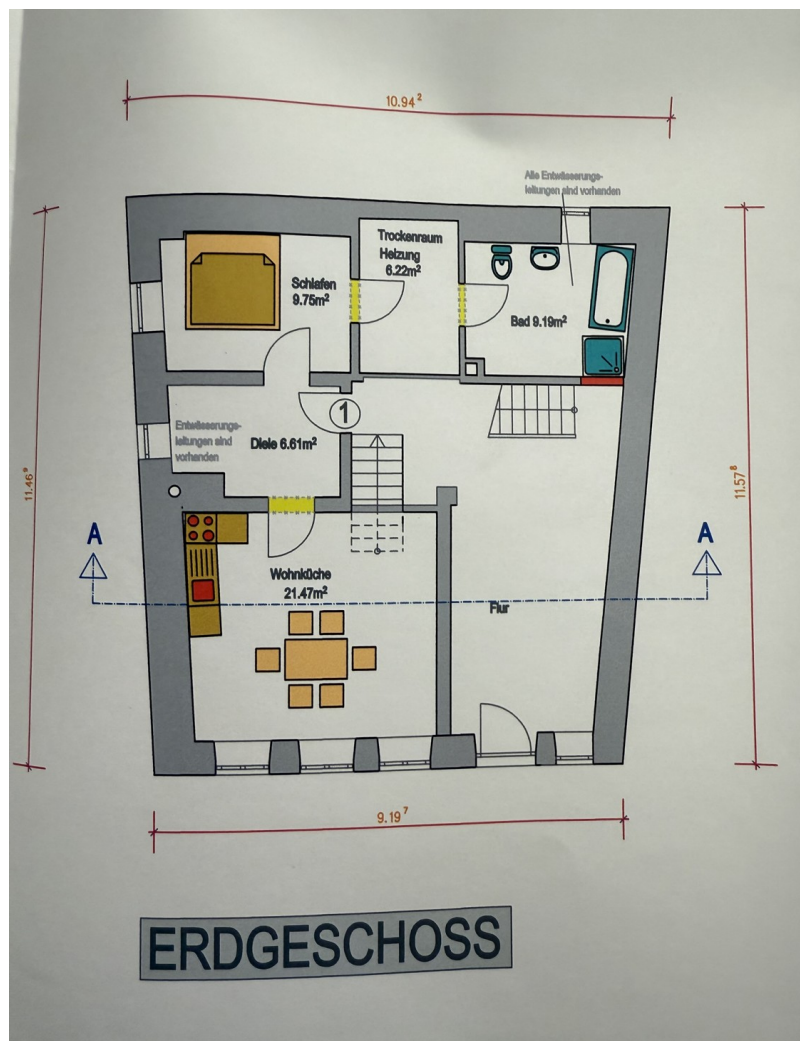
???????? ?????????: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

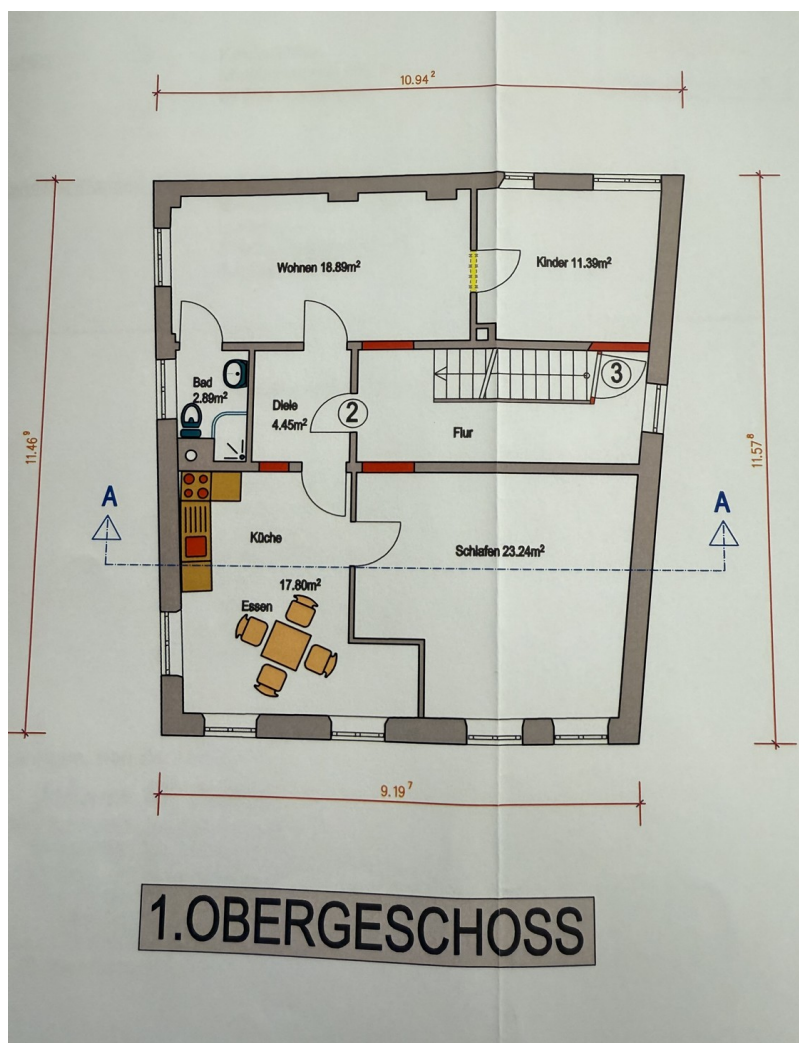
?? ?????????

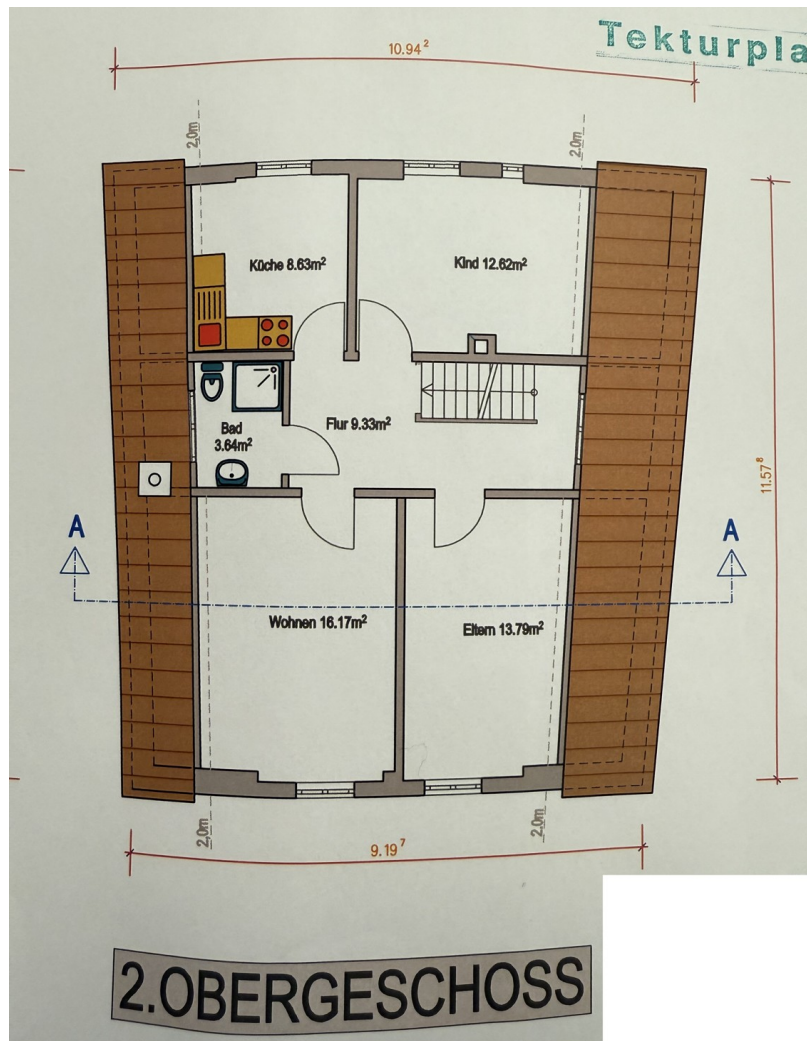












???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

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

**\*\*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!

??????? ?????????: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

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

- 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

??????? ?????????: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

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

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.

??????? ?????????: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

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

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.

???????? ??????????: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

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

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

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech  
E-Mail: landsberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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