

Buchenberg

# Kapitalanleger aufgepasst !!!!

*Número da propriedade: 24062024*



PREÇO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • ÁREA: ca. 380 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 490 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24062024 - 87474 Buchenberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24062024 - 87474 Buchenberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24062024
Área	ca. 380 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	12
Quartos	10
Casas de banho	5
Ano de construção	1900

Preço de compra	1.290.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 90 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24062024 - 87474 Buchenberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Pellet	Procura final de energia	96.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.03.2026	Classificação energética	C
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

Número da propriedade: 24062024 - 87474 Buchenberg

## O imóvel



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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 24062024 - 87474 Buchenberg

## O imóvel



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team**

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
**kostenfrei und unverbindlich!**  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

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

Número da propriedade: 24062024 - 87474 Buchenberg

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein in 2015 vollständig saniertes Wohnhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten in einer zentralen Lage in Buchenberg, Nähe Kempten. Die Immobilie besticht durch ihre umfassenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen, darunter dreifach verglaste Fenster, Vollwärmeschutz, eine hochwertige Dachdämmung, neue Elektrik, eine neue Pellet Heizung, neue Bäder und neue Bodenbeläge. Ebenfalls wurde ein Großteil der Wasserleitungen ausgewechselt. Das Gebäude wurde geschickt aufgeteilt: Zwei Einheiten wurden zu Appartements ausgebaut, während das Haupthaus drei Wohneinheiten beherbergt. Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand und wird regelmäßig von einem Hausmeister betreut. Aktuell ist das gesamte Wohnhaus vollständig an den Freistaat Bayern vermietet. Der Mietvertrag bietet eine sehr gute Rendite in Höhe von rund 5 % und enthält eine Verlängerungsoption. Diese Immobilie bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit und kombiniert zentrales Wohnen mit solider Rendite. Ideal für Kapitalanleger, die Wert auf eine langfristig sichere Vermietung legen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Número da propriedade: 24062024 - 87474 Buchenberg

## Detalhes do equipamento

- Mehrfamilienhaus mit ursprünglich geplanten 5 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1900
  - 2015 komplett auch energetisch saniert:  
dazu zählen u.a. eine neue Pellet Heizung, dreifach verglaste Fenster, Vollwärmeschutz, neue Böden, neue Dachdämmung
  - Elektrik wurde erneuert
  - Neue Bäder wurden verbaut
  - Ein Großteil der Wasserleitungen wurden im Zuge der Renovierung ausgetauscht
  - Im Gesamten an den Freistaat Bayern zur Zimmerabgabe vermietet.
  - Mietvertrag läuft bis zum 31.10.2026 mit einer Verlängerungsoption
  - Ihre derzeitige Rendite: hoch, sicher, dauerhaft, risikolos
  - Nach Beendigung des Mietvertrages kann das Haus wieder mit 5 Wohneinheiten genutzt werden
- Dabei wird das Mietobjekt in handwerksgerechtem gestrichenen Zustand mit gereinigten Böden, gestrichenen Innentüren, Fenstern und Außentüren, Heizkörpern und Versorgungsleitungen innerhalb der Immobilie übergeben.



Número da propriedade: 24062024 - 87474 Buchenberg

## Tudo sobre a localização

Buchenberg mit seinen vier Ortsteilen Ahegg, Eschach, Kreuzthal und Wirlings liegt im Nord-Westen des Landkreises Oberallgäu mit ca. 4.160 Einwohnern. Die Gemeinde darf sich sowohl eine Marktgemeinde als auch einen Luftkurort nennen. Das Besondere am 58,15 km<sup>2</sup> großen Gemeindegebiet sind neben der malerischen Landschaft mit bester Aussicht auf die Allgäuer Berge, auch die hervorragenden Wandermöglichkeiten in die Naturschutzgebiete „Rohrbachtobel“ im Süden des Ortes und „Hözlertobel“ im Norden der Gemeinde. Des Weiteren gelangen Sie nordwestlich über den „Wasserschmecker“-Weg zum märchenhaft angelegten Eschacher Weiher, wo Sie die Natur noch pur und ohne großen Schnickschnack erleben können. Der "Buchenberg" ist nicht nur bei den Einheimischen ein beliebter Aussichtspunkt, von dem man bei gutem Wetter von der Zugspitze bis zum Säntis (CH) blicken kann. Der schneeverwöhnte Ortsteil Eschach lässt Langlauf-Enthusiasten durch bestens präparierte Loipen voll auf ihre Kosten kommen und das meist schon Ende November. Darüber hinaus erweitert das Familienskigebiet Schwärzenlifte in Eschach das Wintersportangebot und sorgt auch bei milderem Wintern für ausreichend Schneespaß auf Skiern oder Rodel. Eine Skischule gibt es hier on top. Das gesamte Gemeindegebiet zählt drei Kindertageseinrichtungen, darunter auch einen Waldkindergarten, eine Grund- und Mittelschule sowie eine Freie Schule in Albris, nahe des Ortsteiles Wirlings gelegen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind mit einem neu erbauten Feneberg im Ortskern, zwei Bäckereien, einem gut sortierten Sportfachgeschäft vorhanden. Eine hausärztliche Versorgung im Ort selbst ist sichergestellt. Entfernungen in die nächst größeren Städte: -Kempten: 10 km -Oberstdorf: 41 km -Memmingen: 43 km -München: 136 km -Schloss Neuschwanstein: 51 km -Lindau (Bodensee): 52 km

Número da propriedade: 24062024 - 87474 Buchenberg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 96.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Número da propriedade: 24062024 - 87474 Buchenberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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