

Kaufbeuren

# Mehrfamilienhaus mit über 5,5% Rendite im Zentrum

Property ID: 24142046



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

PURCHASE PRICE: 300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 153 m<sup>2</sup>

Property ID: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 24142046                  |
| Living Space         | ca. 196 m²                |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 8                         |
| Bedrooms             | 4                         |
| Bathrooms            | 3                         |
| Year of construction | 1936                      |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 300.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation                                                          |
| Construction method   | Solid                                                                     |

Property ID: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 26.01.2035      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 380.90 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1936                      |

Property ID: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## The property



Property ID: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## The property



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)

Property ID: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## The property



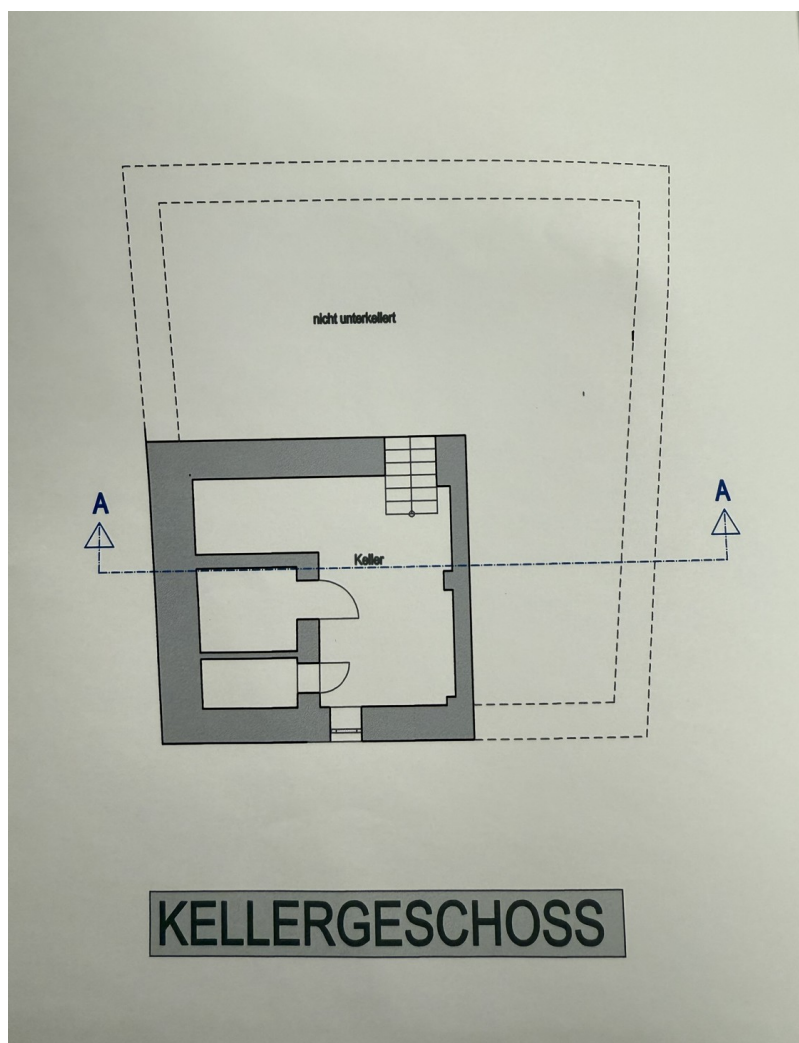
## Floor plans

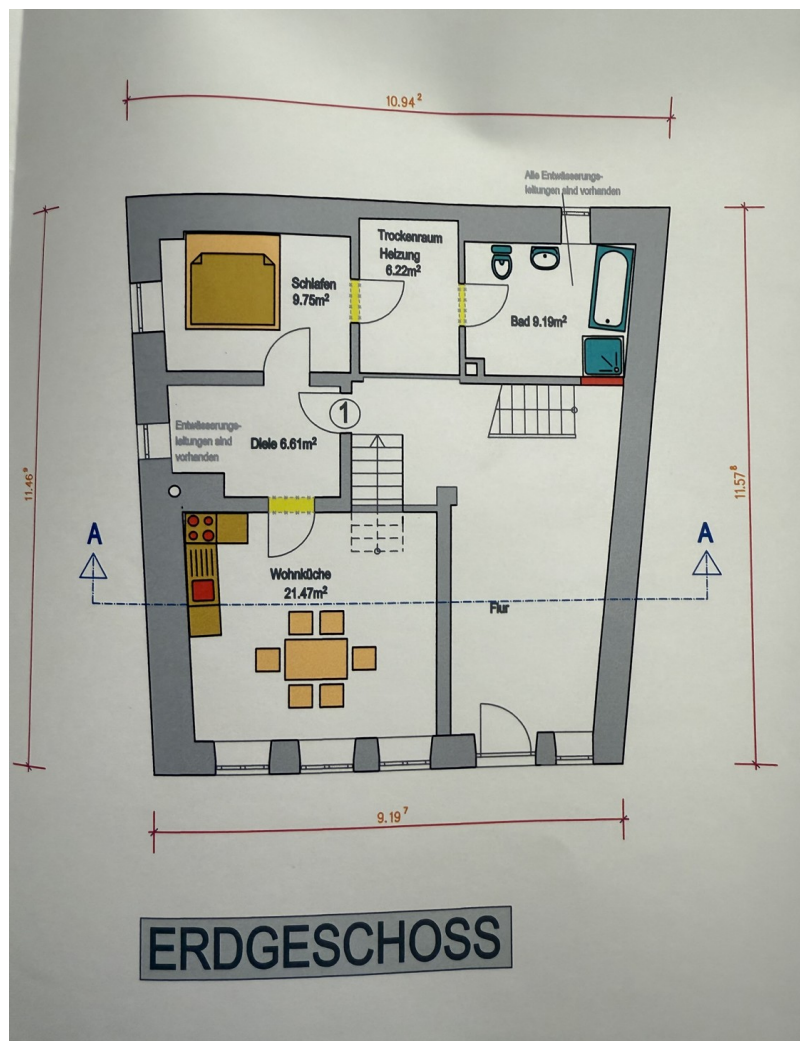
## 2

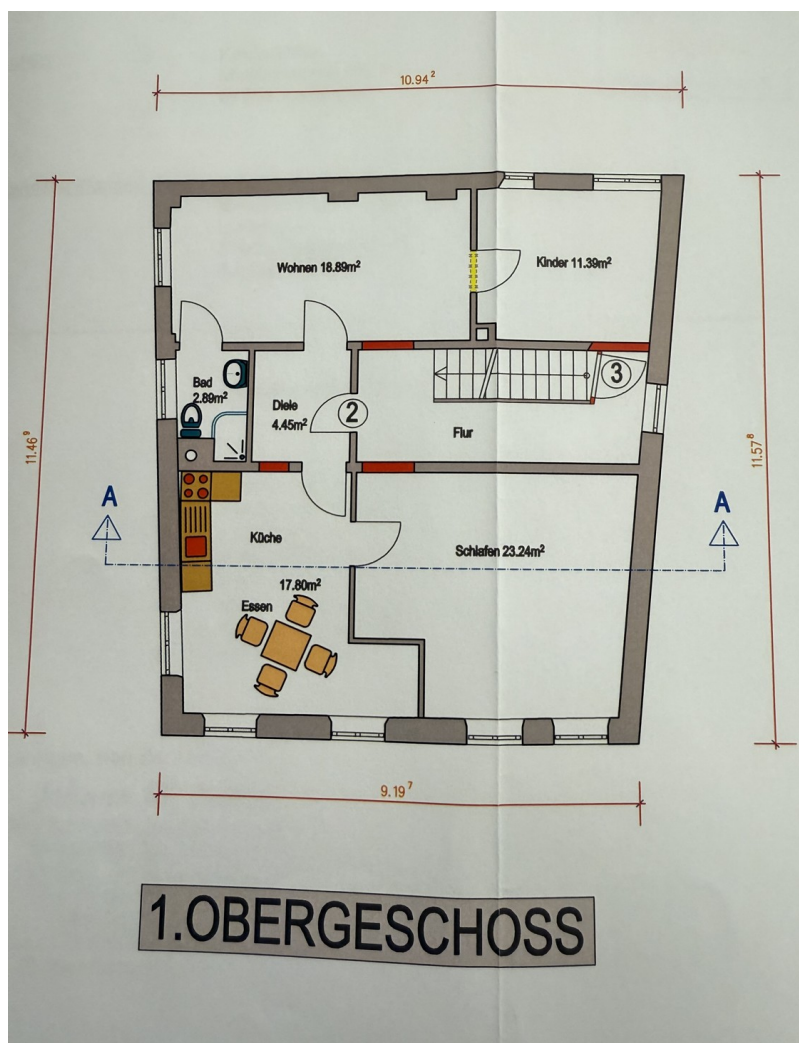
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <sup>2</sup> ☐ eingehalten380.9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

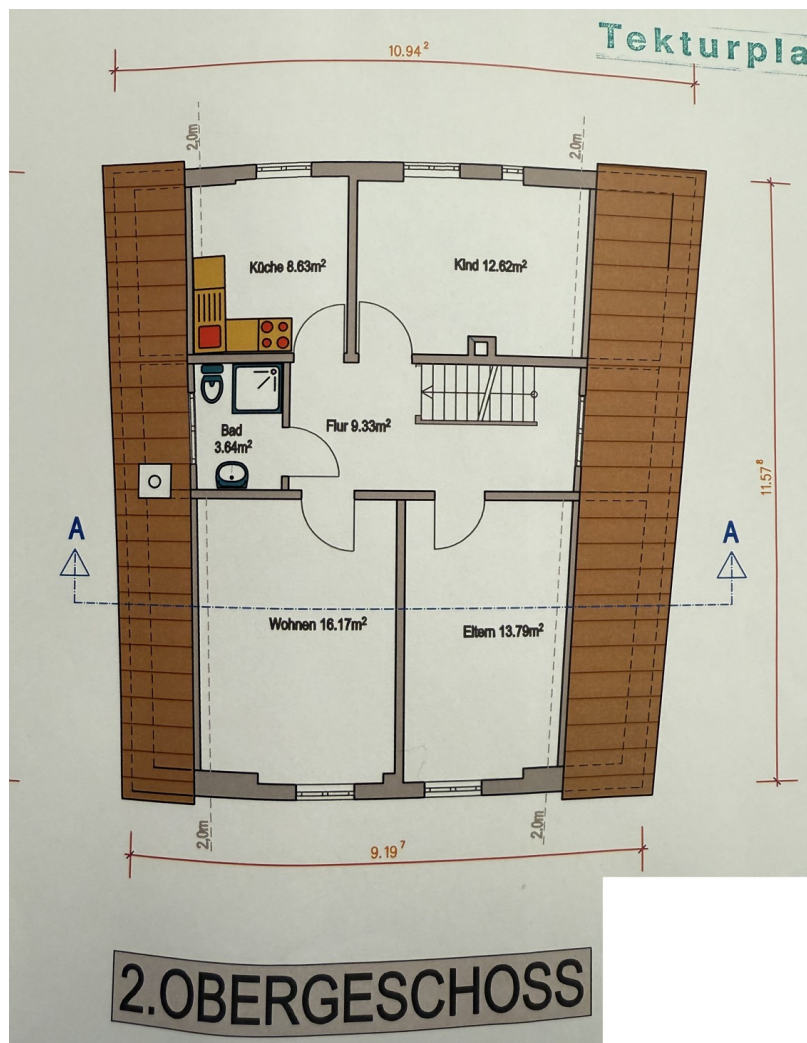
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen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

<sup>1)</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2)</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG <sup>3)</sup> Mehrfachnennungen möglich <sup>4)</sup> JEFF, Einfamilienhaus, MFH, Mehrfamilienhaus <sup>5)</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen <sup>6)</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage <sup>7)</sup> nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen <sup>8)</sup> Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage <sup>9)</sup> Anlage, 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 <sup>10)</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf









Property ID: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## A first impression

**\*\*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!

Property ID: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## All about the location

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.

Property ID: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Other information

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.

Property ID: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)