

Vermietetes Wohnhaus mit drei Wohnungen in Aussichtslage von Scheidegg



Objekt 26-66

Gartenstraße 27, 88175 Scheidegg

Kaufpreis 564.000,00 €

zzgl 3,57% Käuferprovision inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

ImmoNr	26-66
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 262 m ²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 919 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 262 m ²
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Freiplatz 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1970
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	229 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	15.05.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1970
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Verfügbar ab (Text)	Sofort
Vermietet	Ja
Kaufpreis	564.000,00 €
Außen-Provision	3,57% Käuferprovision inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer



Die Immobilie befindet sich in Scheidegg, einer beliebten Marktgemeinde im Landkreis Lindau im Westallgäu. Die Lage verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wohnumfelds mit der Nähe zum Ortszentrum und einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Das Objekt liegt in einer ruhigen, überwiegend von Wohnbebauung geprägten Straße. Gleichzeitig ist das Zentrum von Scheidegg in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische



Die Lage

Angebote, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Grundschule liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Scheidegg bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität und ist als staatlich anerkannter Kneipp- und heilklimatischer Kurort bekannt. Die Gemeinde liegt auf rund 800 Metern Höhe zwischen dem Westallgäu und dem Bodenseeraum. Wiesen, Wälder und die abwechslungsreiche Allgäuer Landschaft prägen die Umgebung und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und für weitere Freizeitaktivitäten. Der Kurpark und die bekannten Scheidegger Wasserfälle ergänzen das vielseitige Freizeitangebot.

Auch mit dem Pkw ist Scheidegg gut angebunden. Über die regionalen Verkehrsachsen bestehen kurze Verbindungen in Richtung Lindenberg, Lindau und Bregenz. Die Autobahnanschlüsse im weiteren Umfeld ermöglichen darüber hinaus eine gute überregionale Erreichbarkeit.

Insgesamt bietet die Gartenstraße eine ruhige und zugleich zentrale Wohnlage mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Lebens, einer guten Verkehrsanbindung und einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Diese Kombination macht den Standort auch aus Sicht einer langfristigen Vermietung attraktiv.



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Beschreibung

Das im Jahr 1970 errichtete Dreifamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und umfasst drei vermietete Wohneinheiten mit insgesamt ca. 262 m² Wohnfläche. Das Grundstück bietet mit ca. 919 m² großzügige Außenflächen und ergänzt das Wohnangebot um private Garten- und Terrassenbereiche.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche. Sie verfügt über eine Terrasse mit eigenem Gartenanteil und ist derzeit für monatlich 600,00 € Nettokaltmiete vermietet.

Im Obergeschoss befinden sich zwei nahezu identisch geschnittene 4-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 94 m² Wohnfläche. Beide Einheiten verfügen über einen Balkon sowie eine Terrasse mit zugeordnetem Gartenbereich. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt jeweils 720,00 €.

Jeder Wohneinheit ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Darüber hinaus gehören zwei Garagen sowie ein Außenstellplatz zum Objekt. Die beiden Garagen sind für jeweils 50,00 € monatlich vermietet.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 1998.

Die derzeitige Nettokaltmiete der drei Wohnungen beträgt insgesamt 2.040,00 € monatlich. Einschließlich der beiden Garagen ergibt sich eine aktuelle Jahresnettokaltmiete von 25.680,00 €.

Mit drei bestehenden Mietverhältnissen, unterschiedlichen Wohnungsgrößen und den jeweils zugeordneten Außenbereichen bietet die Immobilie eine interessante Grundlage für eine langfristig ausgerichtete Kapitalanlage.

Impressionen



Außenansicht



Außenansicht



Luftaufnahme



Schlafzimmer



Wohnbereich



Kochbereich

Impressionen



Badezimmer



Terrasse und Garten



Terrasse



Wohnbereich



Kinderzimmer



Schlafbereich

Impressionen



Kochbereich



Badezimmer



Flur



Terrasse



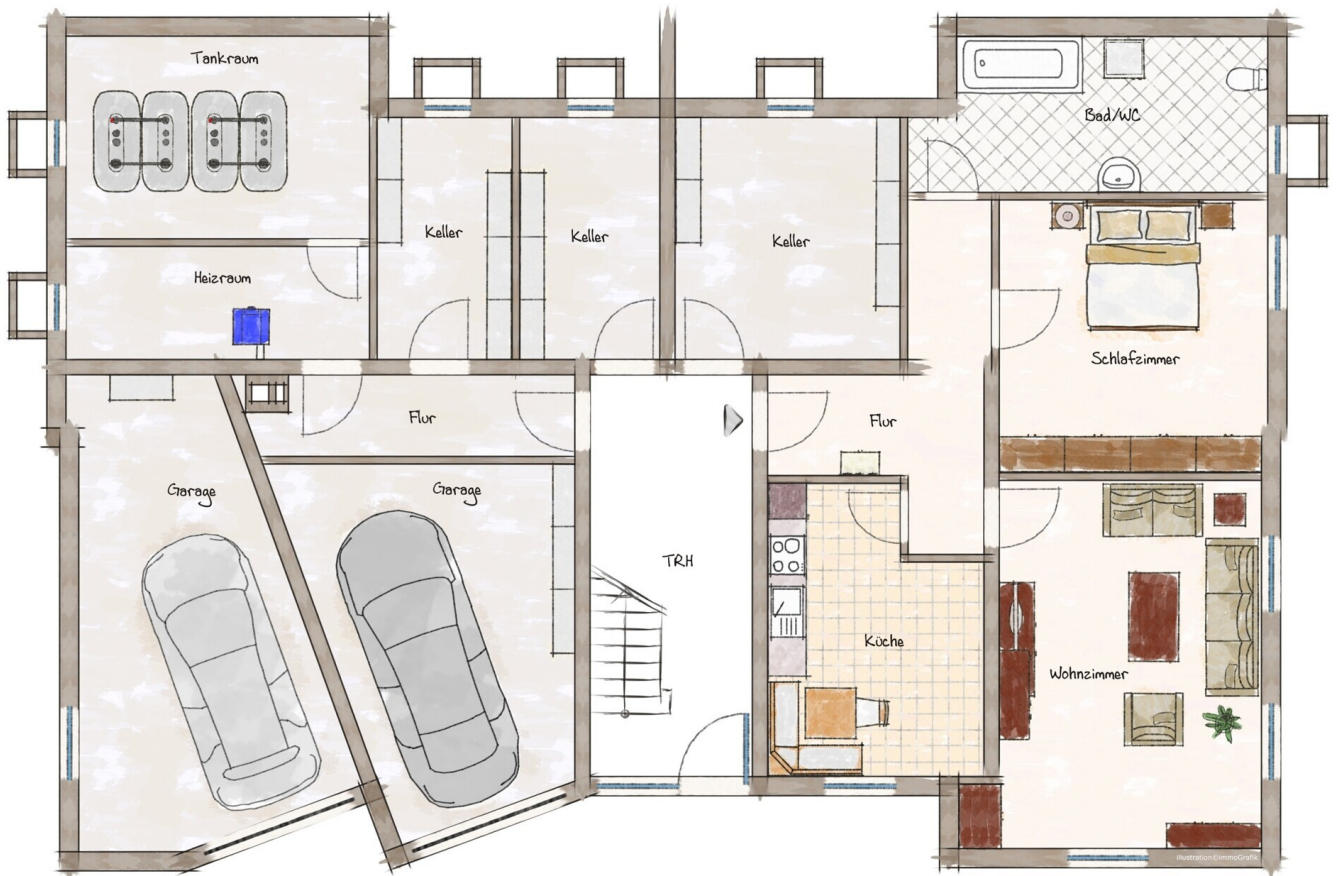
Eingangsbereich



Ausstattung & Sonstiges

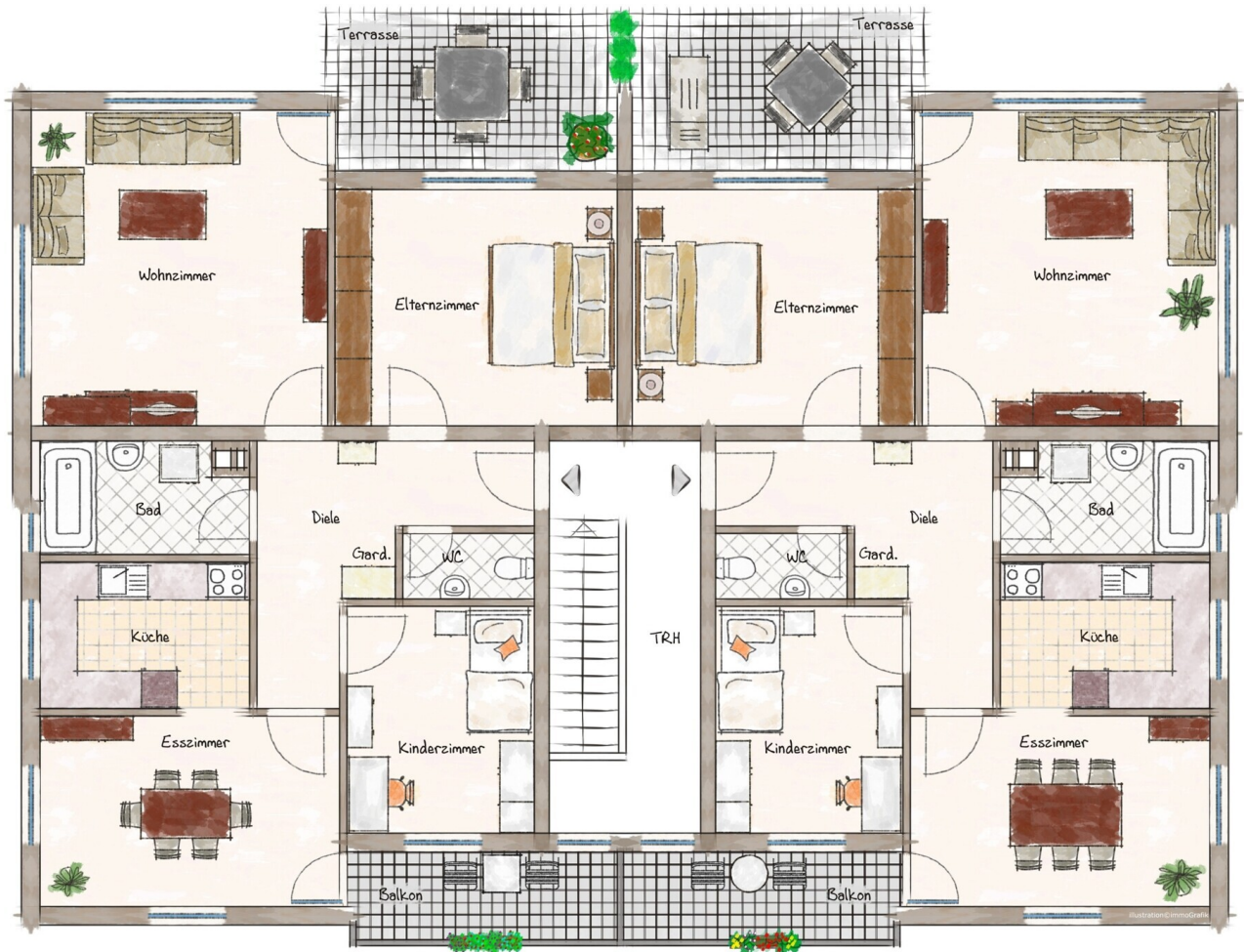
- Kunststofffenster
- Ölheizung
- Balkon und/oder Terrasse für jede Wohneinheit
- Eigene Gartenfläche für jede Wohneinheit
- Eigenes Kellerabteil für jede Wohneinheit
- Bodenbeläge teils aus Laminat, Vinyl oder Parkett
- 2 Garagen
- 1 Außenstellplatz

Besichtigungstermine sind nach vorheriger Rücksprache mit uns und nach Übermittlung der vollständigen Kontaktdaten jederzeit möglich. Gerne möchten wir Ihnen dieses attraktive Kapitalanlageobjekt persönlich vorstellen und Ihnen im Rahmen einer Besichtigung einen umfassenden Eindruck von der Immobilie vermitteln.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



Ihr Ansprechpartner

Nino Hartinger

Am Gutshof 1
88161 Lindenberg

Telefon: +4915172427665

Mobil: +4915172427665

Email: hartinger@kirchmann-immobilien.de

Web: www.kirchmann-immobilien.de



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.