KIRCHMANN
Immobilien

Mehrgenerationenhaus mit Perspektive- großzügig, gepflegt und sofort nutzbar!



Objekt 26-79
Kemptener Straße 53, 88178 Heimenkirch

Kaufpreis 594.000,00 €
zzgl 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

KIRCHMANN
Immobilien

Im Überblick

ImmoNr	26-79
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 163 m^2
Nutzfläche	ca. 40 m^2
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.033 m^2
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1956
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	219,9 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	14.10.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1956
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Verfügbar ab (Text)	Sofort
Haustiere	Ja
Vermietet	Ja
Kaufpreis	594.000,00 €

Im Überblick

Außen-Provision	3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

KIRCHMANN
Immobilien

Die Lage



Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in zentraler und markanter Lage der rund 3.500 Einwohner zählenden Gemeinde Heimenkirch - idyllisch gelegen in der beliebten Urlaubsregion Westallgäu. Die Umgebung überzeugt durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur, darunter abwechslungsreiche Wanderwege und vielfältige Angebote zur aktiven Erholung. Diese Aspekte tragen wesentlich zur hohen Lebensqualität der Region bei. Darüber hinaus ist Heimenkirch Standort bedeutender und innovativer Arbeitgeber was - in Kombination mit dem gut erreichbaren Bahnhof in der Nähe - die Attraktivität des Wohnortes zusätzlich unterstreicht.
Besonders für Familien bietet Heimenkirch eine hervorragende Infrastruktur: eine Grundschule befindet sich in direkter Nähe, ebenso wie gut organisierte Kinderbetreuungseinrichtungen. Das lebendige Vereinsleben rundet das familienfreundliche Umfeld ab.

KIRCHMANN
Immobilien

Impressionen



Ansicht



Ansicht

Kirchmann Immobilien | Am Gutshof 1 | 88161 Lindenberg
Telefon: | Email: mail@kirchmann-immobilien.de
www.kirchmann-immobilien.de

KIRCHMANN
Immobilien

Impressionen



Ansicht



Ansicht

Kirchmann Immobilien | Am Gutshof 1 | 88161 Lindenberg
Telefon: | Email: mail@kirchmann-immobilien.de
www.kirchmann-immobilien.de

KIRCHMANN
Immobilien

Impressionen



Ansicht



Luftaufnahme

Kirchmann Immobilien | Am Gutshof 1 | 88161 Lindenberg
Telefon: | Email: mail@kirchmann-immobilien.de
www.kirchmann-immobilien.de

KIRCHMANN
Immobilien

Beschreibung

Eine besondere Gelegenheit für alle, die Wert auf Qualität, großzügige Platzverhältnisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1956 überzeugt durch seinen hervorragenden Gesamtzustand, umfangreiche Modernisierungen und ein großzügiges, sonnenverwöhntes Grundstück mit 1.033 m^2.

In den vergangenen Jahren wurde kontinuierlich und mit erheblichem Aufwand in den Werterhalt und die Modernisierung der Immobilie investiert. Erst 2025 wurden die Fenster sowie die Fassade erneuert. Bereits 2016 erfolgten die Erneuerung der Heizungsanlage und der Stromleitungen sowie die Modernisierung der Bodenbeläge im Erdgeschoss. Die Flure und Bäder befinden sich ebenso in einem renovierten und ansprechenden Zustand.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus sofortiger Nutzbarkeit und maximaler Flexibilität. Das Gebäude umfasst insgesamt drei Wohneinheiten. Während die Erdgeschosswohnung bereits vermietet ist und laufende Mieteinnahmen generiert, stehen die beiden Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss aktuell leer und können unmittelbar bezogen oder neu vermietet werden.

Ein weiteres Highlight ist zweifellos das beeindruckende Grundstück. Mit 1.033 m^2 eröffnet es außergewöhnlich viel Freiraum für individuelle Gestaltungsideen. Ob als großzügiger Spielbereich für Kinder, grüne Wohlfühloase oder Treffpunkt für die ganze Familie – hier lässt sich Lebensqualität auf vielfältige Weise genießen.

Diese Immobilie vereint gleich mehrere attraktive Perspektiven: ein großzügiges Zuhause mit zusätzlichen Mieteinnahmen, ein Mehrgenerationenhaus oder eine interessante Kapitalanlage mit weiterem Vermietungspotenzial.

Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die nicht nur eine Immobilie suchen, sondern Möglichkeiten erkennen.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

KIRCHMANN
Immobilien

Impressionen



Zimmer OG



Zimmer OG



Bad OG



Wohnzimmer OG



Balkon OG



Schlafzimmer OG

Kirchmann Immobilien | Am Gutshof 1 | 88161 Lindenberg
Telefon: | Email: mail@kirchmann-immobilien.de
www.kirchmann-immobilien.de

KIRCHMANN
Immobilien

Impressionen



Küche OG



Esszimmer OG



Flur OG



Treppenhaus



WC DG



Schlafen DG

Kirchmann Immobilien | Am Gutshof 1 | 88161 Lindenberg
Telefon: | Email: mail@kirchmann-immobilien.de
www.kirchmann-immobilien.de

KIRCHMANN
Immobilien

Impressionen



Schlafen DG



Keller



Keller



Heizraum



Bad EG



Küche EG

Kirchmann Immobilien | Am Gutshof 1 | 88161 Lindenberg
Telefon: | Email: mail@kirchmann-immobilien.de
www.kirchmann-immobilien.de

KIRCHMANN
Immobilien

Impressionen



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



Flur EG



Ansicht



Ansicht



Großzügiges Grundstück

Kirchmann Immobilien | Am Gutshof 1 | 88161 Lindenberg
Telefon: | Email: mail@kirchmann-immobilien.de
www.kirchmann-immobilien.de

Ausstattung & Sonstiges

Die Immobilie verfügt über ein umfangreiches Ausstattungspaket, anbei ein paar Eckdaten:
- Großzügiges Grundstück mit weiteren Entwicklungsmöglichkeiten
- 2 Garagen und weitere Stellplätze
- 3 Wohnungen
- Fensteraustausch aus 2025
- Fassadenanstrich aus 2025
- Heizung aus 2016
- Bodenbeläge aus 2026
- Bäder aus 2016

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten und ansprechenden Zustand. Details erhalten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

Die Immobilie kann sofort übernommen werden, die Wohnung ist Erdgeschoss ist seit einem Jahr an einen sehr zuverlässigen und ordentlichen Mieter vermietet. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Besichtigungstermine sind jederzeit nach Vorliegen vollständiger Kontaktdaten sowie nach Vereinbarung möglich.

KIRCHMANN
Immobilien

Grundriss



Kellergeschoss

Kirchmann Immobilien | Am Gutshof 1 | 88161 Lindenberg
Telefon: | Email: mail@kirchmann-immobilien.de
www.kirchmann-immobilien.de

KIRCHMANN
Immobilien

Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss

Kirchmann Immobilien | Am Gutshof 1 | 88161 Lindenberg
Telefon: | Email: mail@kirchmann-immobilien.de
www.kirchmann-immobilien.de

KIRCHMANN
Immobilien

Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss

KIRCHMANN
Immobilien

Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss

Kirchmann Immobilien | Am Gutshof 1 | 88161 Lindenberg
Telefon: | Email: mail@kirchmann-immobilien.de
www.kirchmann-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner



Tobias Kirchmann

Am Gutshof 1
88161 Lindenberg

Telefon: +491637732069
Mobil: +491637732069

Email: mail@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.