

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in Sonthofen- Top Zustand!



Objekt 26-85

Siplinger Straße 22, 87527 Sonthofen

Kaufpreis 1.640.000,00 €

zzgl 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

ImmoNr	26-85
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 326 m ²
Nutzfläche	ca. 120 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.050 m ²
Anzahl sep. WC	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	12 Freiplätze 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1996
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis Gewerbe
Endenergieverbrauch	293 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	17.10.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1996
wesentlicher Energieträger	Gas
Verfügbar ab (Text)	Sofort
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja
Kaufpreis	1.640.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer



Sonthofen – wirtschaftlich stark, landschaftlich einzigartig und nachhaltig gefragt.

Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage von Sonthofen, der südlichsten Stadt Deutschlands und einem bedeutenden Wirtschafts-, Verwaltungs- und Versorgungsstandort im Oberallgäu.

Sonthofen überzeugt durch seine hervorragende Kombination aus städtischer Infrastruktur, hoher Lebensqualität und der unmittelbaren Nähe zur beeindruckenden Allgäuer Bergwelt. Als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort bietet die Stadt ausgezeichnete Voraussetzungen für eine langfristig stabile Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindergärten, gastronomische Angebote sowie vielfältige Dienstleistungsbetriebe prägen das wirtschaftliche und gesellschaftliche Umfeld. Die Stadt übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die gesamte Region und verfügt über



Die Lage

eine entsprechend gewachsene Infrastruktur.

Auch die verkehrstechnische Anbindung überzeugt: Über die Bundesstraße B19 bestehen gute Verbindungen in Richtung Kempten und Oberstdorf. Der Bahnhof Sonthofen ermöglicht zudem eine Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz.

Neben den wirtschaftlichen Standortqualitäten begeistert Sonthofen durch seinen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert. Die umliegenden Berge, zahlreiche Wander- und Radwege sowie beliebte Wintersportgebiete machen die Region ganzjährig zu einem begehrten Lebensmittelpunkt.

Für Kapitalanleger bietet der Standort eine überzeugende Kombination aus wirtschaftlicher Beständigkeit, hoher Wohnqualität und langfristig attraktiven Vermietungsperspektiven.

Die Verbindung aus Wohnen, medizinischer Versorgung und gewerblicher Nutzung macht diese Immobilie zu einem besonders interessanten Investmentstandort im Oberallgäu.



Ansicht



Ansicht



Luftaufnahme



Ansicht



Eingangsbereich Praxis



Empfang Praxis



Beschreibung

Eine Kapitalanlage die überzeugt – werthaltig, gepflegt und mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial!

In attraktiver Lage von Sonthofen im Herzen des Oberallgäus präsentiert sich dieses hervorragend gepflegte Wohn- und Geschäftshaus als erstklassige Investitionsmöglichkeit. Auf einem großzügigen Grundstück mit rund 1.050 m² vereint die Immobilie eine attraktive Kombination aus gewerblicher und wohnwirtschaftlicher Nutzung, langfristigen Mietverhältnissen und einem ausgezeichneten Gesamtzustand.

Das Erdgeschoss beherbergt eine etablierte Zahnarztpraxis mit rund 217 m² Fläche. Besonders hervorzuheben ist die kürzlich erfolgte Verlängerung des Mietvertrags um weitere fünf Jahre zuzüglich Verlängerungsoption – eine hervorragende Grundlage für langfristige Planungssicherheit.

Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit rund 109 m² Wohnfläche. Die herrliche Dachterrasse mit freiem Blick auf die Oberallgäuer Bergwelt bildet ein besonderes Highlight. Der bestehende Mieter strebt eine Fortsetzung des Mietverhältnisses an.

Ergänzt wird das Gebäudeensemble durch einen separaten, an die Sparkasse vermieteten Anbau.

Besonders interessant: Zusätzliches Wertschöpfungspotenzial! Im Bereich des Wohngebäudes besteht die Möglichkeit einer Aufstockung um ein weiteres Geschoss. Hier eröffnet sich die Möglichkeit zusätzliche Wohnflächen zu schaffen, die Mieteinnahmen perspektivisch zu steigern und den Immobilienwert nachhaltig zu erhöhen.

Mit einer Jahresnettokaltmiete von rund 76.000 Euro bietet die Immobilie bereits heute eine attraktive Ertragsbasis. Regelmäßige Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen, großzügige Stellplatzmöglichkeiten und zwei neue Fertiggaragen unterstreichen die Qualität des Angebots.

Eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, die langfristige Vermietbarkeit und zusätzliches Entwicklungspotenzial in einer gefragten Region miteinander verbinden möchten.



Wartezimmer



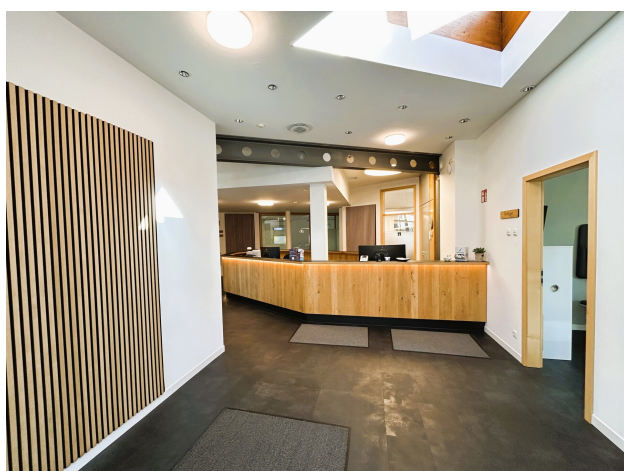
Wartezimmer



Eingang



Moderne Behandlungsräume



Eingang



Bankautomat



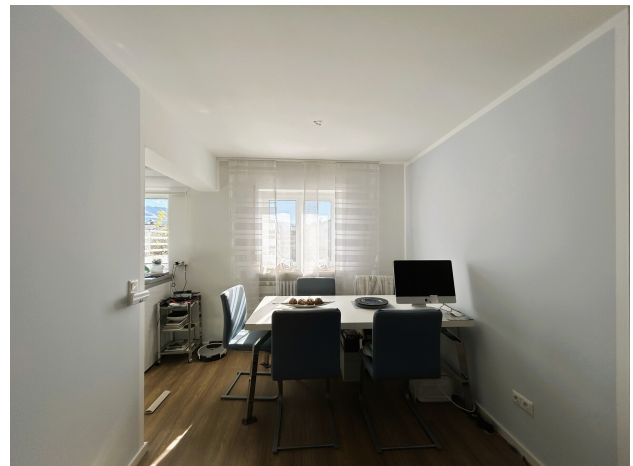
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Essbereich



Schlafzimmer



Badezimmer



Gäste- WC



Aussicht Dachterrasse

Gebäude & Grundstück

- Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1996
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.050 m²
- Hervorragender baulicher und optischer Gesamtzustand
- Kontinuierliche Pflege und Modernisierung in den vergangenen zehn Jahren
- Erneuerter Fassadenanstrich und ausgetauschte Fenster
- Attraktive Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung

Gewerbeinheit

- Etablierte Zahnarztpraxis im Erdgeschoss mit ca. 217 m²
- Mietvertrag kürzlich um weitere fünf Jahre zuzüglich Verlängerungsoption verlängert
- Separater, an die Sparkasse vermieteter Anbau
- Attraktive und langfristig orientierte Mietstruktur

Wohnnutzung

- Großzügige Wohnung im Obergeschoss mit ca. 109 m² Wohnfläche
- Vollständig renovierter Wohnbereich
- Herrliche Dachterrasse mit freiem Blick auf die Oberallgäuer Bergwelt
- Bestehendes Mietverhältnis mit langfristiger Perspektive
- gepflegte Außenanlagen

Großzügiges Grundstück mit ausreichend Stellplatzmöglichkeiten

- Zwei neue Fertiggaragen
- Vorhandene Wallbox für Elektromobilität
- Gepflegte Außenbereiche

Kapitalanlage & Entwicklungspotenzial

- Jahresnettokaltmiete von ca. 76.000 €
- Attraktive Bruttomietrendite von ca. 5,07 % bei einem Kaufpreis von 1.500.000 €
- Kaufpreisfaktor von ca. 19,74
- Zusätzliche Wertschöpfungsperspektive durch mögliche Aufstockung des Wohngebäudes um ein weiteres Geschoss
- Potenzial zur Schaffung zusätzlicher Wohnflächen, vorbehaltlich baurechtlicher und technischer Prüfung
- Interessante Investitionsmöglichkeit in der gefragten Wirtschafts- und Wohnregion Sonthofen im Oberallgäu

Die Immobilie ist langfristig vermietet, Besichtigungstermine sind jederzeit nach Vereinbarung und nach Vorliegen vollständiger Kontaktdaten möglich.



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.