

Wohn- und Geschäftshaus in toller Lage von Friedrichshafen- 6,25% Rendite!



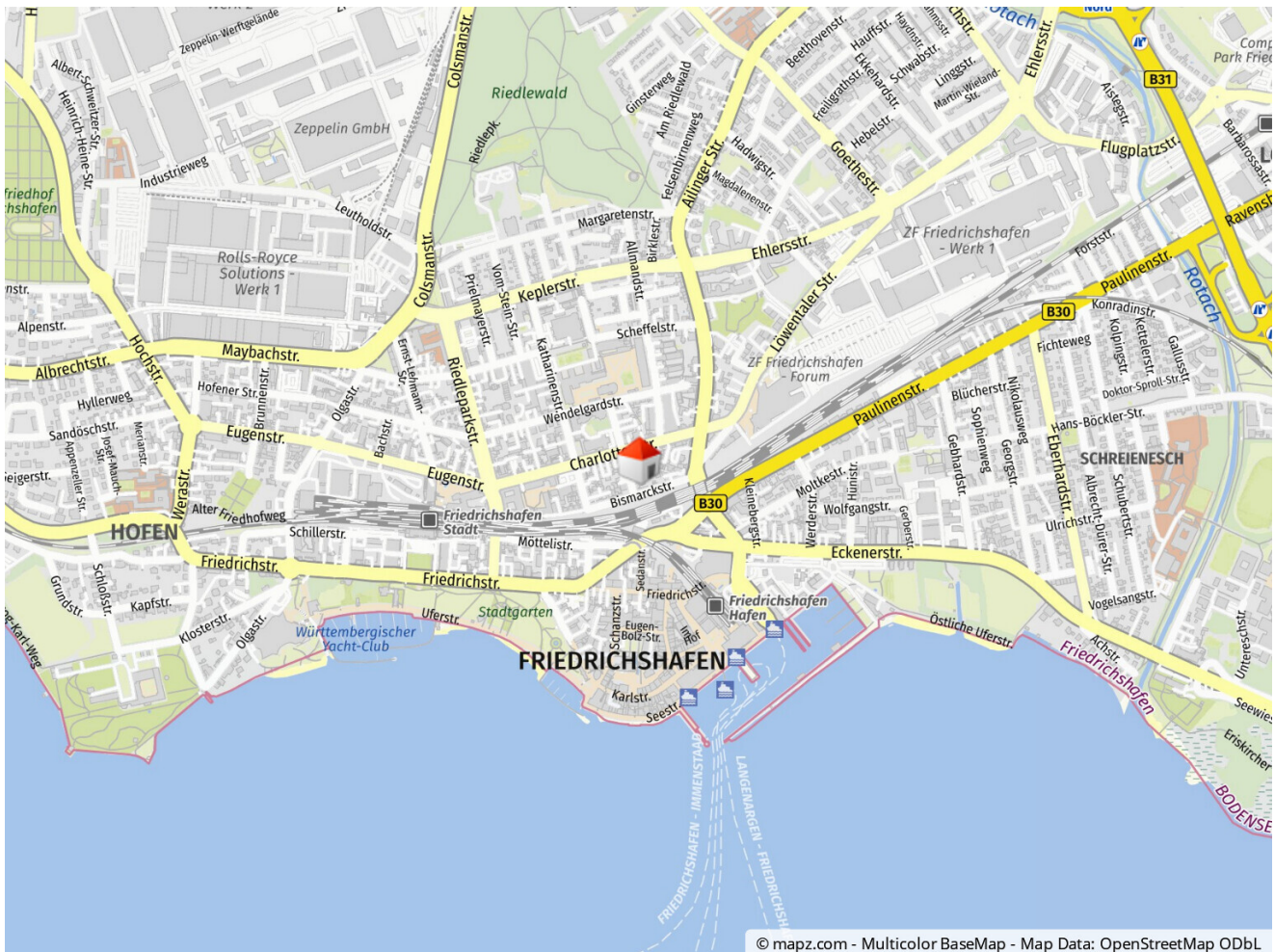
Objekt 26-89

Bismarckstraße 19, 88045 Friedrichshafen

Kaufpreis 1.594.000,00 €

zzgl 3,57% zzgl. inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

ImmoNr	26-89
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 620 m ²
Nutzfläche	ca. 850 m ²
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	9
Anzahl Badezimmer	9
Grundstücksgröße	ca. 381 m ²
Anzahl sep. WC	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1951
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	ohne Energieausweis
wesentlicher Energieträger	Gas
Verfügbar ab (Text)	Sofort
Haustiere	Ja
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja
Kaufpreis	1.594.000,00 €
Außen-Provision	3,57% zzgl. inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer



Die Immobilie befindet sich in Friedrichshafen und überzeugt durch ihre attraktive, zentrale Lage in einer der wirtschaftlich bedeutendsten Städte der Bodenseeregion.

Friedrichshafen vereint eine hohe Lebensqualität mit einem starken Wirtschaftsstandort und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die unmittelbare Nähe zum Bodensee, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie vielfältige Freizeit- und Kulturmöglichkeiten machen die Stadt zu einem begehrten Wohn- und Arbeitsort.

Die Innenstadt mit ihren Geschäften, Restaurants und Cafés sowie die beliebte Uferpromenade des Bodensees sind von der Immobilie aus bequem erreichbar. Auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld.

Ein weiterer Standortvorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Über den öffentlichen Nahverkehr und die re-



Die Lage

gionalen Bahnverbindungen sind die umliegenden Städte und Gemeinden bestens erreichbar. Auch der Flughafen Friedrichshafen sowie die wichtigen Wirtschaftsstandorte der Region ergänzen die hervorragende Infrastruktur.

Als Standort namhafter Unternehmen aus Industrie, Technologie und Luftfahrt verfügt Friedrichshafen über eine breite wirtschaftliche Basis und bietet attraktive Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt.

Für Kapitalanleger besonders interessant: Die Kombination aus zentraler Stadtlage, wirtschaftlicher Stärke und hoher Lebensqualität schafft gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit von Wohnraum.

Die Bismarckstraße verbindet damit die Vorzüge des urbanen Lebens mit der besonderen Lebensqualität der Bodenseeregion – ein überzeugender Standort für eine nachhaltige Immobilieninvestition.



Ansicht



Ansicht



Beschreibung

Eine interessante Kapitalanlage in hervorragender Lage von Friedrichshafen – mit attraktiven Mieteinnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial!

In der Bismarckstraße 19 präsentiert sich dieses Wohn- und Geschäftshaus als vielseitige Investitionsmöglichkeit in einer der gefragten Städte am Bodensee.

Auf einem 381 m² großen Grundstück bietet die Immobilie eine großzügige Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt rund 850 m². Davon entfallen ca. 620 m² auf Wohnflächen und weitere ca. 230 m² auf die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Besonders interessant für Kapitalanleger sind die bereits bestehenden Mieteinnahmen: Mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 8.285 € erwirtschaftet die Immobilie eine Jahresnettokaltmiete von 99.420 € und bietet damit eine attraktive Ertragsbasis.

Auch hinsichtlich der zukünftigen Nutzung eröffnet das Gebäude interessante Perspektiven. Für die bestehenden Gewerbeflächen liegt bereits eine Genehmigung zum Ausbau von fünf zusätzlichen kleineren Wohneinheiten vor – und das ohne erforderlichen Stellplatznachweis. Diese Möglichkeit schafft eine wertvolle Grundlage für eine zukünftige Umgestaltung und Weiterentwicklung der Immobilie.

Das Gebäude wurde über die Jahre teilweise modernisiert. So wurden beispielsweise die Fenster im Jahr 2015 erneuert.

Die zentrale Lage, die bestehenden Mieteinnahmen und die genehmigte Erweiterung des Wohnraumbereichs machen diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für langfristig orientierte Investoren.

Eine Kapitalanlage, die bereits heute Erträge erwirtschaftet und gleichzeitig Perspektiven für morgen bietet.



Ausstattung & Sonstiges

Das Objekt befindet sich einem einfachen, jedoch gepflegten Zustand:

- Laminatböden
- Vinylböden
- Gas- Zentralheizung
- Kunststoff- Fenster aus 2015
- teilweise renovierte Bäder

Die Immobilie wird exklusiv von Kirchmann Immobilien angeboten. Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich, weitere Objektunterlagen erhalten Sie gerne auf Anfrage.



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.