Amtzell

Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit stabilem Mietertrag – Investitionsobjekt mit Zukunft

Objektnummer: 25258017

KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 483,69 m^2 • **ZIMMER:** 20 • **GRUNDSTÜCK:** 1.055 m^2

Objektnummer: 25258017 - 88279 Amtzell

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25258017 - 88279 Amtzell

Auf einen Blick

Objektnummer	25258017
Wohnfläche	ca. 483,69 m²
Zimmer	20
Schlafzimmer	12
Badezimmer	4
Baujahr	1980
Stellplatz	12 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.590.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 267 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25258017 - 88279 Amtzell

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	107.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.10.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25258017 - 88279 Amtzell

Die Immobilie

Objektnummer: 25258017 - 88279 Amtzell

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1980, das bis 2025 fortlaufend modernisiert wurde. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise, durchdachte Nutzungskonzepte und eine attraktive Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen. Objektdetails: Wohnfläche: ca. 483,69 m² Wohneinheiten: 5 (davon 4 langfristig vermietet, 1 in Umwandlung von Büro zu Wohnraum) Gewerbeeinheit: zuverlässig und langfristig vermietet Stellplätze: 3 Garagen und 12 Außenstellplätze Heizung: Moderne Gas-Zentralheizung, erneuert in 2021 Die fünf Wohneinheiten zeichnen sich durch großzügige Grundrisse und eine durchweg gepflegte Ausstattung aus. Derzeit wird eine bisherige Büroeinheit zur fünften Wohnung umgebaut, womit sich weiteres Mietpotenzial eröffnet. Lage & Infrastruktur: Die Immobilie befindet sich in einem gut angebundenen Wohngebiet mit gewachsener Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Dank der guten Anbindung profitieren Bewohner und Gewerbemieter gleichermaßen von kurzen Wegen und hoher Lebensqualität. Highlights: Laufend modernisierte Substanz Solide Mieterstruktur mit stabilem Einnahmenprofil Hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Region Gewerbeeinheit als zusätzliche Einnahmequelle Effiziente Energieversorgung durch neue Heizungsanlage Attraktive Mikrolage mit idealer Erreichbarkeit Wirtschaftlichkeit: Diese Immobilie stellt eine hervorragende Kapitalanlage dar. Mit einer Jahresnettokaltmiete von ca. 70.500 € bietet es eine stabile Rendite. Dank der soliden Vermietung ist ein kontinuierlicher Mietertrag gewährleistet. Fazit: Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer wertbeständigen und renditestarken Immobilie sind. Die durchdachte Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie die solide Vermietungssituation bieten ein attraktives Fundament für eine langfristige Investition. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25258017 - 88279 Amtzell

Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in 88279 Amtzell, einer strategisch gut positionierten Gemeinde im prosperierenden Landkreis Ravensburg in Oberschwaben, Baden-Württemberg. Amtzell liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B32 sowie in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A96, was eine hervorragende Anbindung an das wirtschaftlich starke Bodenseedreieck (D-A-CH-Raum) garantiert. Das Objekt profitiert von einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in der Region, die sich durch hohe Lebensqualität, stabile demografische Entwicklung und eine zunehmende Verlagerung städtischer Wohnbedarfe ins Umland auszeichnet. Die Nähe zu Wangen im Allgäu (ca. 10 Min.), Ravensburg (ca. 20 Min.), sowie den Wirtschaftsstandorten Lindau, Friedrichshafen und Bregenz macht Amtzell besonders attraktiv für Berufspendler und Familien. Die Region überzeugt durch: Stabile Miet- und Immobilienpreise mit moderatem, aber stetigem Wachstum Niedrige Leerstandsquoten Attraktive Förderkulissen für nachhaltige Bau- und Sanierungsprojekte (z.?B. KfW) Hohe Lebensqualität, was insbesondere gut qualifizierte Mietersegmente anzieht Amtzell bietet ein intaktes Nahversorgungsumfeld, eine gute soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Ärzte) sowie unmittelbare Nähe zu Natur- und Erholungsgebieten. Der zunehmende Wunsch nach Wohnen im Grünen mit Stadtnähe macht den Standort besonders zukunftssicher – sowohl für Bestandsinvestitionen als auch für Neubau- und Verdichtungsprojekte. Diese Lage bietet Investoren somit eine attraktive Mischung aus Sicherheit, Wachstumsperspektive und Entwicklungsoptionen – ideal für Wohnrauminvestments, betreutes Wohnen, Mikroapartments oder moderne Wohnkonzepte im ländlich-städtischen Übergangsraum.

Objektnummer: 25258017 - 88279 Amtzell

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25258017 - 88279 Amtzell

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1 Ravensburg
E-Mail: ravensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com