



KAPITALANLAGE

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IM ZENTRUM VON
Immenstadt

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 3 - Daten auf einen Blick

Seite 4 - Kurzbeschreibung

Seite 6 - Highlights

Seite 7 - Fotos zur Gewerbeeinheit im EG

Seite 8 - Fotos des 1-Zimmer-Apartments im 1. OG

Seiten 9/10 - Fotos der 4-Zimmer-Wohnung im 1. OG

Seiten 11/12 - Fotos der 3-Zimmer-Wohnung im DG

Seite 13 - Entspannt den Sonnenuntergang genießen

Seite 14 - Stellplätze

Seite 15 - das "Städtle"

Seite 16 - Infrastruktur und Freizeitwert

Seite 17 - Hinweise & Rechtliches

SIE SIND AUF DER SUCHE NACH EINER RENDITESTARKEN UND LANGFRISTIGEN KAPITALANLAGE IN ZENTRALER UND SEHR RUHIGER LAGE? DANN WERDEN SIE HIERVON BEGEISTERT SEIN!

DATEN AUF EINEN BLICK

KAUFPREIS

1.390.000,00 €

ZUZÜGLICH KAUFNEBENKOSTEN

KEINE MAKLERCOURTAGE FÜR DEN KÄUFER

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr 1983
- Gesamte Nutzfläche ca. 570 qm
- 6 vermietete Einheiten - davon vier Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten
- 4 Stellplätze direkt am Haus
- teilweise Erneuerung der Ölheizung in 2020
- Erneuerung von 5 Dachfenstern
- Renovierung von drei Wohnungen sowie einer Gewerbeeinheit zwischen 2012 und 2018
- Malerarbeiten in 2024

WEITERE HIGHLIGHTS FINDEN SIE AUF DEN FOLGENDEN SEITEN.



KURZBESCHREIBUNG

Das Wohn- und Geschäftshaus beinhaltet 4 Wohnungen zwischen ca. 20 - 120 qm Wohnfläche sowie Gewerberäume im Erdgeschoss mit ca. 175 qm. Zusätzlich werden im Kellergeschoss Räumlichkeiten als Atelier genutzt.

Für Gewerbetreibende kann es die ideale Lösung sein, die Arbeit und das Wohnen zu vereinen und zusätzlich von Mieteinnahmen zu profitieren.





HIGHLIGHTS

- zwei Gehminuten zum Zentrum von Immenstadt
- sehr ruhige und verkehrsarme Wohngegend
- alle Einheiten sind aktuell vermietet - die Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 43.200 €. Eine Anpassung der Mieten kann in 2025 vorgenommen werden.
- sehr starke/robuste Grundmauern, da im Ursprung das Haus als Getränkelager (LKW fahren ebenerdig ins Erdgeschoss) errichtet und genutzt wurde.
- hervorragende Infrastruktur
- die Region bietet exklusiven Freizeitwert - dort wohnen, wo andere Urlaub machen!

GEWERBERÄUME IM ERDGESCHOSS



VERKAUFLADEN - 110 QM
WC - 3,02 QM
FLUR 11,04 QM
KÜCHE - 3,12 QM
DUSCHE - 7,54 QM
LAGERRAUM 1 - 22,57 QM
LAGERRAUM 2 - 7,91 QM
SCHLAFZIMMER - 7,48 QM

IM JAHR 2012 WURDE DER
“VERKAUFLADEN” RENOVIERT UND
DIENT NUN ALS PRÄSENTATIONS-
UND UMKLEIDERAUM FÜR EINE
EVENTAGENTUR.



1-ZIMMER-APARTMENT IM 1. OBERGESCHOSS

BAD - 3 QM

WOHN- UND ESSBEREICH INKLUSIVE DIELE - 36 QM

ABSTELLRAUM - CA 8 QM

TERRASSE - 34 QM

DAS KLEINE APARTMENT EIGNET SICH IDEAL FÜR SINGLES ODER BERUFSPENDLER.
MIT EIN WENIG KREATIVITÄT WIRD AUS DIESER KLEINEN WOHNUNG EINE ECHTE
WOHLFÜHLOASE.

IM EINBAUSCHRANK GIBT ES EINEN DURCHGANG ZUM ABSTELLRAUM.

IM JAHR 2014 WURDE EIN NEUER BODEN VERLEGT.

BESONDERS HERVORZUHEBEN IST DIE RUHIGE UND WINDSTILLE TERRASSE.



4-ZIMMERWOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS

FLUR - 22,52 QM

KÜCHE/WOHN-/ESSBEREICH - 47 QM (ABSTELLKAMMER IN KÜCHE - 2,25 QM)

BAD - 7 QM

ZWEI KINDERZIMMER ZU JE 16/BZW. 17 QM

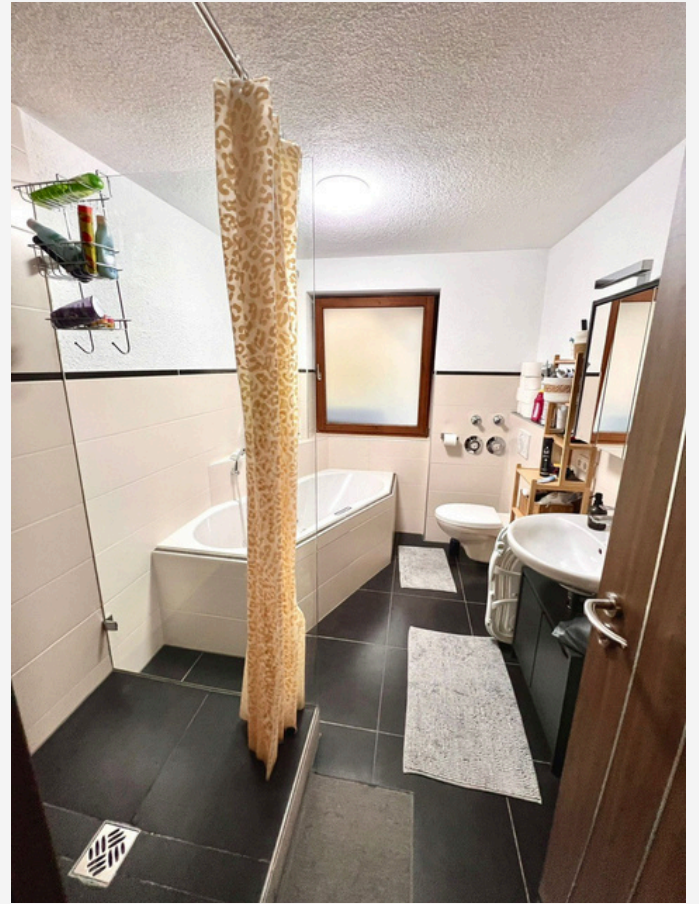
SCHLAFZIMMER 17 QM

BALKON - 18 QM

SEIT 2012 WIRD DAS EHEMALIGE SONNENSTUDIO ALS WOHNUNG GENUTZT. DIE RAUMAUFTeilUNG WURDE ABGEÄNDERT, NEUE BÖDEN VERLEGT, TÜREN GESETZT UND DAS BADEZIMMER BEKOMMT MIT EINER WHIRLPOOLWANNE EIN NEUES HIGHLIGHT.

DARÜBER HINAUS IST DIE WOHNUNG MIT EINER HOCHWERTIGEN KÜCHE AUSGESTATTET. DER GROSSE BALKON LÄD ZU VERGNÜGLICHEN GRILLABENDEN EIN.





3-ZIMMERWOHNUNG IM DACHGESCHOSS

BAD - 2,43 QM

KOCHEN/ESSEN/WOHNEN - 34,69 QM

KINDERZIMMER - 9,16 QM

SCHLAFZIMMER - 11,58 QM

BALKON - 11QM

SOWIE EIN WEITERES 1-ZIMMER-APARTMENT, WELCHES MOMENTAN SEPARAT VERMIETET IST, JEDOCH IM URSPRUNG TEIL DER DG-WOHNUNG WAR.

WOHN-/SCHLAFBEREICH 19,63 QM

DUSCHE 1,95 QM

WC -1,23 QM

DIE GEMÜTLICHE DACHGESCHOSSWOHNUNG BEKAM IM JAHR 2017 EINEN NEUEN BODEN. AUCH HIER MACHT DIE HOCHWERTIGE KÜCHE FREUDE BEIM KOCHEN. IM JAHR 2019 WURDEN DREI UND IM JAHR 2024 ZWEI WEITERE DACHFLÄCHENFENSTER ERNEUERT.







ENTSPANNT DEN SONNENUNTERGANG GENIESSEN

Die beiden großen Wohnungen verfügen jeweils über einen in Richtung Westen ausgerichteten, großen Balkon.

Hier vergisst man schnell den Stress des Alltags und kann zahlreiche laue Sommernächte genießen.

Zum 1-Zimmerapartment gehört eine einzigartige, ca. 33 qm große Terrasse. Diese bietet Platz für z.B. Pflanzen, Pool oder für eine Tischtennisplatte.



STELLPLÄTZE

Zur Immobilie gehören drei Außenstellplätze, sowie eine überdachte Parkplatzmöglichkeit (Carport).

Der überdachte Stellplatz befindet sich unter einem Balkon.

Die 3 Außenstellplätze erstrecken sich entlang des Hauses.

DAS "STÄDTLE"

DAS ALLGÄU IST FÜR EINIGES BERÜHMT. SEINE NATUR - DIE VORALPINE BERGWELT MIT SEINEN WÄLDERN, SEEN UND AUSGEDEHNTEN WIESEN. SEINE "METROPOLE", MANCHMAL AUCH DIE HAUPTSTADT DES ALLGÄUS GENANNT; KEMPTEN - EINE DER ÄLTESTEN STÄDTE DEUTSCHLANDS, IN DER SICH TRADITION UND MODERNE ZU EINER JEDEN TAG AUFS NEUE SPANNENDEN MISCHUNG VEREINEN UND SICH IM REICHEN KULTUR-, KULINARIK-, FREIZEIT-, UND EINKAUFANGEBOT AUSDRÜCKEN. MANCHE BEZEICHNEN IMMENSTADT AUCH GERN ALS DAS "KLEINE KEMPTEN" - ES BIETET DIE GLEICHEN VORZÜGE, ZEICHNET SICH ABER UMSO MEHR DURCH SEINE LAGE NOCH WEITER SÜDLICH IM ALLGÄU AUS. SONNENVERWÖHNTE TAGE SIND IN IMMENSTADT EBENSO DER STANDARD WIE - DANK DER UMLIEGENDEN, TRAUMHAFTEN LANDSCHAFT MIT SEEN UND BERGEN - EINE SEHR HOHE LEBENSQUALITÄT. INMITTEN DER EINZIGARTIGEN FERIEENREGION OBERALLGÄU, ZWISCHEN OBERSTDORF IM SÜDEN UND KEMPTEN IM NORDEN GELEGEN, HEISST SIE DAS "STÄDTLE" MIT SEINEN GUT 14.000 EINWOHNERN HERZLICH WILLKOMMEN. DAS "STÄDTLE", WIE DIE STADT IMMENSTADT DES REGIERUNGSBEZIRK SCHWABENS LIEBEVOLL VON DEN EINHEIMISCHEN GENANNT WIRD, LIEGT MALERISCH EINGEBETTET ZWISCHEN DEM MARKANTEN GIPFELN DER NAGELFLUHKETTE UND DER ALPENSEENLANDSCHAFT.



DIE INFRASTRUKTUR & DER FREIZEITFAKTOR

DAS OBJEKT IST IN VIELERLEI HINSICHT EINE RARITÄT AUF DEM MARKT. SELTEN PRÄSENTIERT SICH SO VIEL FLEXIBILITÄT IN DER GESTALTUNG GEPART MIT EINER SOLCHEN LAGE - ALLE EINRICHTUNGEN DES TÄGLICHEN BEDARFS, SCHULEN (DIREKT NEBENAN FINDET SICH DIE MÄDCHENREALSCHULE „MARIA STERN“ UND IN UNMITTELBARER NÄHE DIE KÖNIGSEGGSCHULE). KINDERGÄRTEN, ARZTPRAXEN UND APOTHEKEN SIND ENTWEDER ZU FUSS IM STADTKERN ODER IN WENIGEN AUTOMINUTEN BEQUEM ZU ERREICHEN. FERNER GELANGEN SIE DANK DER HERVORRAGENDEN INFRASTRUKTUR IN KURZER ZEIT ÜBER DIE B19 ZUR SÜD-NORD-ADER A7 SOWIE ZUR B12, DIE SIE RICHTUNG LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN BRINGT. VOM NAHEGELEGENEN BAHNHOF GIBT ES HERVORRAGENDE VERBINDUNGEN - SOGAR BIS NACH HAMBURG. ÜBER DIE A7 ERREICHEN SIE IN CA. 45 MINUTEN DEN FLUGHAFEN MEMMINGEN, DER MIT VIELEN ATTRAKTIVEN VERBINDUNGEN IN BELIEBTE FERNZIELE AUFWARTET.

QUASI VOR DER HAUSTÜR FINDEN SICH DIE NAHERHOLUNGSGEBIETE RUND UM GROSSEN UND KLEINEN ALPSEE UND EIN BREIT GEFÄCHERTES ANGEBOT AN FREIZEITAKTIVITÄTEN - IM HERBST WIE IM WINTER KOMMEN HIER SPORTLER UND NATURFREUNDE VOLL AUF IHRE KOSTEN. IN NUR WENIGEN MINUTEN MIT DEM FAHRRAD ODER DEM AUTO ERREICHT MAN DEUTSCHLANDS LÄNGSTE GANZJAHRESSOMMERRODELBAHN "ALPSEE-COASTER" AN DER ALPSEE BERGWELT, EINEM BELIEBTEM FREIZEITGEBIET MIT KLETTERWALD UND WANDERWEGEN.



Hinweise

Besichtigungen sind jederzeit - nach vorheriger Absprache - möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Das Exposé

Bei Erstellung des Exposés haben wir äußerst sorgfältig gearbeitet. Mögliche Fehler, bitten wir zu entschuldigen.

Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich und eine Haftung ist ausgeschlossen.

Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Die Provision

Der Käufer hat keine Provision zu tragen.
Der Verkäufer trägt die Maklercourtage in voller Höhe.

Impressum

M&K IMMOBILIEN
JULIAN MAURUS &
DOMINIK KLEINHANS GBR

TANNACHSTRASSE 16
87509 IMMENSTADT

WWW.MUKVV.COM

Ihre Ansprechpartner

DOMINIK KLEINHANS
DOMINIK.KLEINHANS@MUKVV.COM
MOBIL: 0176 / 82 06 628 7

JULIAN MAURUS
JULIAN.MAURUS@MUKVV.COM
MOBIL: 0176 / 82 06 610 7

