

Buchenberg

# Kapitalanleger aufgepasst !!!!

CODE DU BIEN: 24062024



PRIX D'ACHAT: 1.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 380 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 490 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 24062024               | Prix d'achat                 | 1.290.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 380 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison multifamiliale   |
| Type de toiture        | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement    | État de la propriété         | Refait à neuf   |
| Pièces                 | 12                     | Technique de construction    | massif  |
| Chambres à coucher     | 10                     | Surface de plancher          | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Salles de bains        | 5                      | Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine  |
| Année de construction  | 1900                   |                              |   |

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

## Informations énergétiques

|   |                      |                           |                            |
|---|----------------------|---------------------------|----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Diagnostic énergétique     |
| Chauffage                                     | Granulé              | Consommation d'énergie    | 96.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 15.03.2026           | Classement énergétique    | C                          |
| Source d'alimentation                         | Pellet               |                           |                            |

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

## La propriété




**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Peer Hessemer

**WIR BILDEN AUS 2024**  
WIRTSCHAFTSZEITUNG  
WIRTSCHAFTSZEITUNG

**BELLEVUE**  
Belle D'Angelo  
Awards  
2024

**Allgäu**  
MARKEN  
PARTNER

**Karlberg Compliance**  
Best Places  
Compliance Conference  
2023

**CITY MANAGEMENT  
KEMPTEN**

**DEKRA**  
PREMIER

Leidenschaftlich  
offizieller Sponsor  
des FC Kempten.

**Capital**  
AUSZEHNER  
Top-Makler Kempten  
★★★★★  
ausgewählt von  
von Poll Immobilien

**FOCUS**  
TOP  
IMMOBILIEN  
2024

**VP**  
★★★★★

**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team**

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
**kostenfrei und unverbindlich!**  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein in 2015 vollständig saniertes Wohnhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten in einer zentralen Lage in Buchenberg, Nähe Kempten. Die Immobilie besticht durch ihre umfassenden energetischen Modernisierungsmaßnahmen, darunter dreifach verglaste Fenster, Vollwärmeschutz, eine hochwertige Dachdämmung, neue Elektrik, eine neue Pellet Heizung, neue Bäder und neue Bodenbeläge. Ebenfalls wurde ein Großteil der Wasserleitungen ausgewechselt. Das Gebäude wurde geschickt aufgeteilt: Zwei Einheiten wurden zu Apartments ausgebaut, während das Haupthaus drei Wohneinheiten beherbergt. Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand und wird regelmäßig von einem Hausmeister betreut. Aktuell ist das gesamte Wohnhaus vollständig an den Freistaat Bayern vermietet. Der Mietvertrag bietet eine sehr gute Rendite in Höhe von rund 5 % und enthält eine Verlängerungsoption. Diese Immobilie bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit und kombiniert zentrales Wohnen mit solider Rendite. Ideal für Kapitalanleger, die Wert auf eine langfristig sichere Vermietung legen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg**

## Détails des commodités

- Mehrfamilienhaus mit ursprünglich geplanten 5 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1900
  - 2015 komplett auch energetisch saniert:  
dazu zählen u.a. eine neue Pellet Heizung, dreifach verglaste Fenster, Vollwärmeschutz, neue Böden, neue Dachdämmung
  - Elektrik wurde erneuert
  - Neue Bäder wurden verbaut
  - Ein Großteil der Wasserleitungen wurden im Zuge der Renovierung ausgetauscht
  - Im Gesamten an den Freistaat Bayern zur Zimmerabgabe vermietet.
  - Mietvertrag läuft bis zum 31.10.2026 mit einer Verlängerungsoption
  - Ihre derzeitige Rendite: hoch, sicher, dauerhaft, risikolos
  - Nach Beendigung des Mietvertrages kann das Haus wieder mit 5 Wohneinheiten genutzt werden
- Dabei wird das Mietobjekt in handwerksgerechtem gestrichenen Zustand mit gereinigten Böden, gestrichenen Innentüren, Fenstern und Außentüren, Heizkörpern und Versorgungsleitungen innerhalb der Immobilie übergeben.



**CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg**

## Tout sur l'emplacement

Buchenberg mit seinen vier Ortsteilen Ahegg, Eschach, Kreuzthal und Wirlings liegt im Nord-Westen des Landkreises Oberallgäu mit ca. 4.160 Einwohnern. Die Gemeinde darf sich sowohl eine Marktgemeinde als auch einen Luftkurort nennen. Das Besondere am 58,15 km<sup>2</sup> großen Gemeindegebiet sind neben der malerischen Landschaft mit bester Aussicht auf die Allgäuer Berge, auch die hervorragenden Wandermöglichkeiten in die Naturschutzgebiete „Rohrbachtobel“ im Süden des Ortes und „Hözlertobel“ im Norden der Gemeinde. Des Weiteren gelangen Sie nordwestlich über den „Wasserschmecker“-Weg zum märchenhaft angelegten Eschacher Weiher, wo Sie die Natur noch pur und ohne großen Schnickschnack erleben können. Der "Buchenberg" ist nicht nur bei den Einheimischen ein beliebter Aussichtspunkt, von dem man bei gutem Wetter von der Zugspitze bis zum Säntis (CH) blicken kann. Der schneeverwöhnte Ortsteil Eschach lässt Langlauf-Enthusiasten durch bestens präparierte Loipen voll auf ihre Kosten kommen und das meist schon Ende November. Darüber hinaus erweitert das Familienskigebiet Schwärzenlifte in Eschach das Wintersportangebot und sorgt auch bei milderem Wintern für ausreichend Schneespaß auf Skiern oder Rodel. Eine Skischule gibt es hier on top. Das gesamte Gemeindegebiet zählt drei Kindertageseinrichtungen, darunter auch einen Waldkindergarten, eine Grund- und Mittelschule sowie eine Freie Schule in Albris, nahe des Ortsteiles Wirlings gelegen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind mit einem neu erbauten Feneberg im Ortskern, zwei Bäckereien, einem gut sortierten Sportfachgeschäft vorhanden. Eine hausärztliche Versorgung im Ort selbst ist sichergestellt. Entfernungen in die nächst größeren Städte: -Kempten: 10 km -Oberstdorf: 41 km -Memmingen: 43 km -München: 136 km -Schloss Neuschwanstein: 51 km -Lindau (Bodensee): 52 km

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 96.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24062024 - 87474 Buchenberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)