



I M M O B I L I E N

Immobilien-Exposé

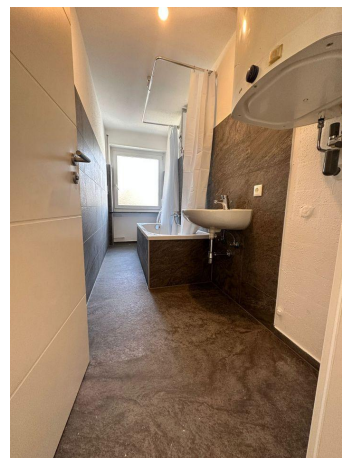
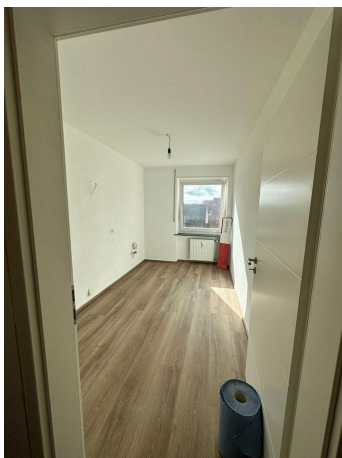
**Katip | Attraktive City-Wohnung mit
Balkon & Aufzug – Perfekt für
Kapitalanleger**

Objekt-Nr.:

KATIP-2025-734

Wohnung zum Kauf

in 87600 Kaufbeuren - Allgäu



Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Barrierefrei

Kaufpreis

174.900 €

Hausgeld

160 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57

Wohnfläche (ca.)

43 m²

Zimmer

1

Kategorie

Standard

Etage

3

Anzahl Schlafzimmer

1

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1962

Zustand

voll saniert

Unterkellert

Ja

Bad mit

Wanne, Fenster

Boden

Fliesen

Fahrstuhl

Personen

Beschreibung

Diese attraktive und modernisierte City-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus ca. 1962 stellt eine hervorragende Kapitalanlage in zentraler Lage dar.

Auf ca. 43 m² Wohnfläche überzeugt die Einheit mit einer durchdachten Raumaufteilung, die den vorhandenen Platz optimal nutzt. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2024 modernisiert (Elektrik, Badezimmer, Fußböden etc.) und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand. Eine umfangreiche Modernisierungsaufstellung können wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der vorhandene Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und die Attraktivität bei Mietern deutlich steigert. Das Gebäude verfügt zudem über einen Personenaufzug, wodurch die Wohnung bequem erreichbar ist. Ein eigenes Kellerabteil rundet das Angebot sinnvoll ab.

Die Immobilie ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 750 €. Somit ergibt sich aktuell eine attraktive Bruttorendite von ca. 5,1 %.

Dank der gefragten Innenstadtlage, der guten Vermietbarkeit kleiner Einheiten sowie des gepflegten Gesamtzustands bietet diese Wohnung eine nachhaltige und wertstabile Investitionsmöglichkeit mit überzeugendem Renditepotenzial.

Ausstattung

- ca. 43 m² Wohnfläche
- 1-Zimmer-Etagenwohnung
- Obergeschoss
- Balkon
- Personenaufzug im Gebäude
- Kellerabteil
- Modernisiert (2024)
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus (Baujahr ca. 1962)
- Aktuell vermietet
- Kaltmiete 750 € monatlich
- Hausgeld ca. 160 € monatlich
- Attraktive Bruttorendite von ca. 5,1 %
- Sofortige Übernahme als Kapitalanlage möglich

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

Lage & Umgebung

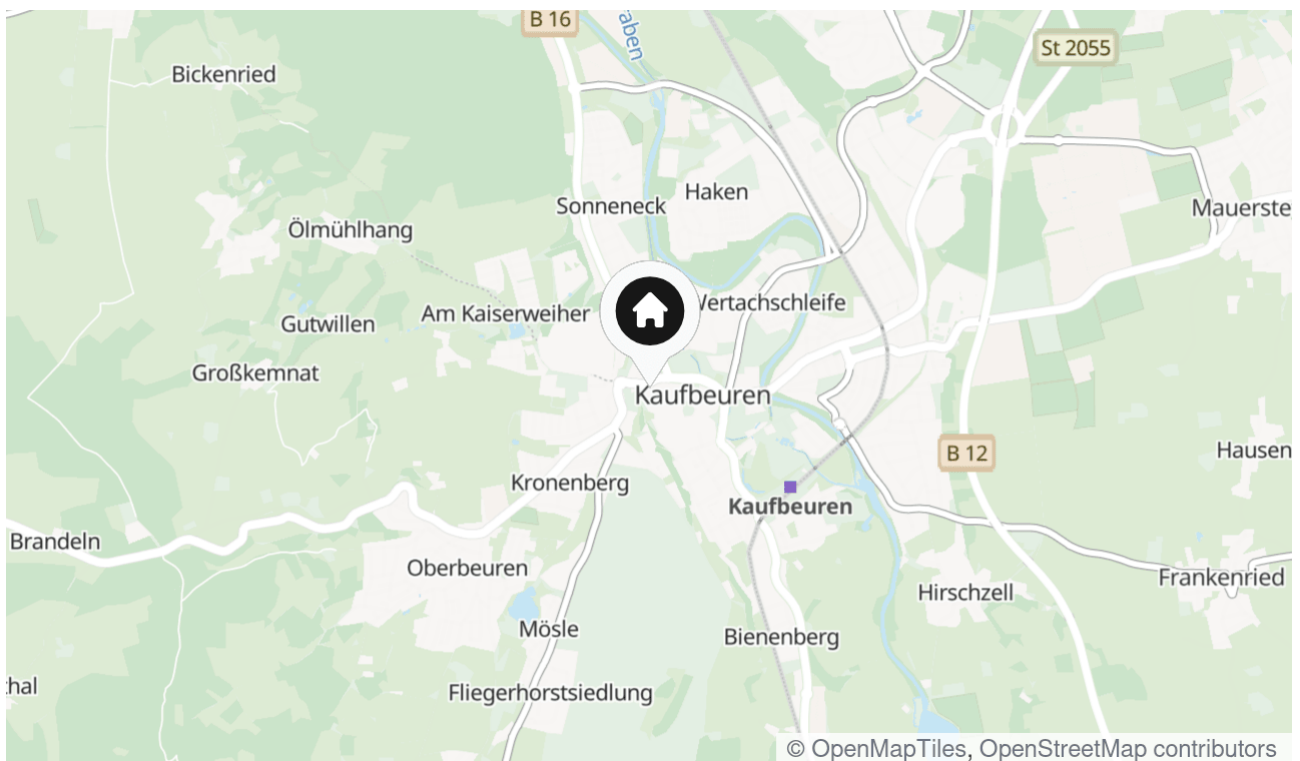
87600 Kaufbeuren - Allgäu

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Innenstadtlage von Kaufbeuren mit hervorragender Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten sorgen für zusätzliche Attraktivität bei Mietern. Die lebendige Umgebung kombiniert urbanes Flair mit hoher Alltagstauglichkeit, ein klarer Standortvorteil für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Die zentrale Lage in Verbindung mit der kompakten Wohnungsgröße macht diese Einheit besonders interessant für Singles, Berufspendler oder Wochenendheimfahrer und somit zu einer wertstabilen Kapitalanlage mit langfristigem Potenzial.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergieverbrauch

103,50 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Nein

Befeuerungsart

Gas

Wesentlicher Energieträger

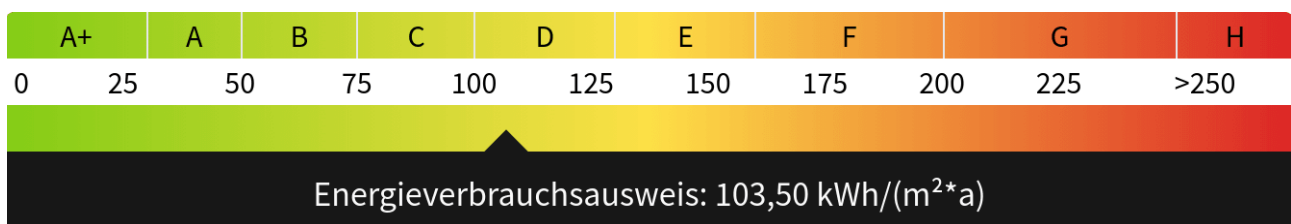
Gas

Gültig bis

21.12.2030

Energieausweis Ausstellungsdatum

2020-12-22





Wohnzimmer



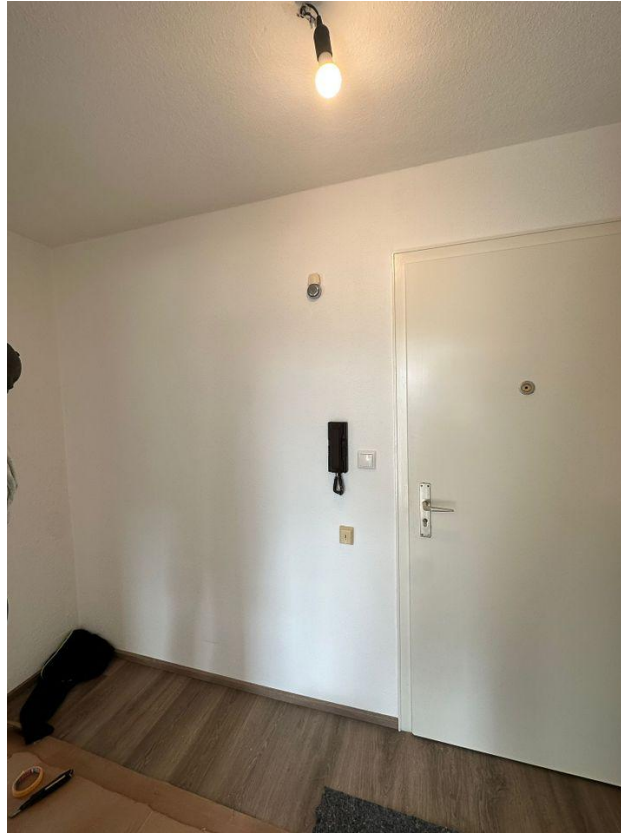
Küche



Badezimmer



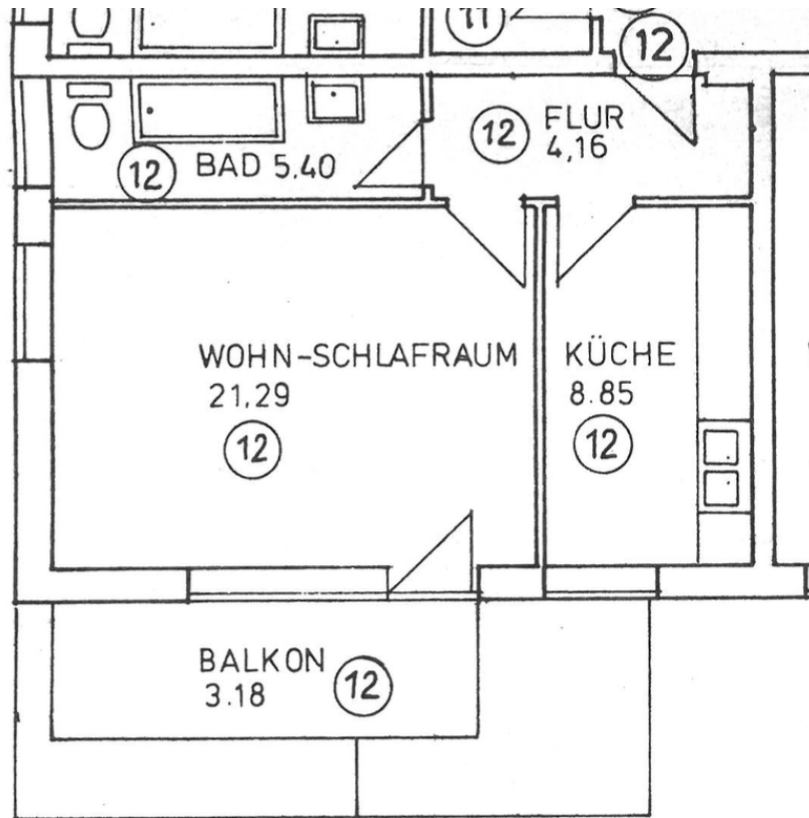
Fliesen



Flur



www.katip-immobilien.de



Grundriss

Kontakt

Katip Immobilien GmbH

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: info@katip-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr A. Katip

Impressum

www.katip-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.katip-immobilien.de

