

Exposé

Mehrfamilienhaus in Leutkirch

**Besonderes Anwesen in Alleinlage mit Bergsicht – voll
erschlossen, sofort rentabel, erweiterbar**



Objekt-Nr. OM-358994

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1 €**

88299 Leutkirch
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	70.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Badezimmer	13
Zimmer	31,00	Garagen	10
Wohnfläche	818,00 m ²	Stellplätze	16
Nutzfläche	300,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügig dimensionierte Mehrfamilienhaus mit zusätzlichen Nutzflächen befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse in Leutkirch-Merazhofen, umgeben von eigenem Grund und mit unverbaubarem Blick auf die Vorarlberger Berge. Die Lage vereint Ruhe, Weitblick und gleichzeitig gute Erreichbarkeit: Der Anschluss an die A96 bei Kißlegg ist in wenigen Minuten erreichbar, die Städte Leutkirch, Wangen und Isny bilden ein wirtschaftlich stabiles Umfeld mit konstanter Nachfrage im Wohn- und Freizeitbereich.

Das Wohngebäude wurde ca. 1965 errichtet und in den Jahren 2008 und 2011 generalsaniert. Es umfasst mehrere separate Einheiten, darunter langfristig vermietete Wohnungen sowie eine aktuell als Ferienwohnung genutzte Einheit. Alle Einheiten verfügen über vollausgestattete Markenküchen und sind vollständig eigenständig erschlossen. Eine Nutzung der Einheiten als Praxis oder Büro sind denkbar. Insgesamt stehen etwa 1.108 m² Gesamtfläche zur Verfügung, davon 728 m² Wohnfläche auf drei Etagen verteilt. Zusätzlich bietet die Immobilie 300 m² Nutzfläche, bestehend aus einer Praxisfläche im UG(90 m²) und einer Halle (210 m²). Die Raumhöhe beträgt durchgängig ca. 2,40 Meter.

Das Gebäude hat eine gute Südwestausrichtung und ist voll unterkellert. Alle Kellerräume sind beheizbar. Die Ausstattung umfasst unter anderem eine Wasseraufbereitungsanlage und moderne Installationen: Elektrik, Wasser- und Abwasserleitungen sowie die zentral gesteuerte Heizungsanlage mit solarunterstützter Warmwasserbereitung wurden im Zuge der Sanierung erneuert. Helle Räume mit hochwertigen und pflegeleichten Bodenbelägen aus Vinyl und ein durchweg sehr guter baulicher Zustand zeichnen das Objekt aus. Es besteht kein Sanierungsstau.

Die Immobilie ist voll erschlossen – Strom, Wasser, Abwasser und Internetanschluss sind vorhanden. Der Glasfaseranschluss ist projektiert. Die Außenflächen sind befestigt und umfassen insgesamt 26 Stellplätze: 16 im Freien, 7 überdacht in einer Halle sowie 3 Garagen.

Auf dem rund sieben Hektar großen Grundstück befinden sich zudem ein kleiner Waldbestand und gepflegte Obstbaumwiesen. Neben dem Wohnhaus gehört auch eine separate, ebenfalls erschlossene Wirtschaftshalle zum Ensemble, die eine Zulassung zur Pferdehaltung beinhaltet. Mit einer Grundfläche von etwa 210 m² und einer vollständigen zweiten Ebene bietet sie Potenzial für verschiedenste Nutzungen – etwa für Werkstattbetrieb, Lagerung oder artgerechte Tierhaltung. Zwei Sektionaltore ermöglichen eine komfortable Anfahrt. Strom, Wasser, Abwasser und Internet sind auch hier vorbereitet.

Das Objekt bietet stabile Mieteinnahmen aus den bestehenden Vermietungen und eröffnet zugleich Spielräume für künftige Konzepte – etwa durch die Nutzung der Ferienwohnung, die Anpassung einzelner Flächen an betreute Wohnformen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten vor Ort oder ein Mehrgenerationenhaus mit nachhaltigen Selbstversorgerideen.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen zu den aktuellen Mieteinnahmen, zur potenziellen Rendite sowie zu regionalen Bodenwerten zur Verfügung.

Ausstattung

Allgemeine Angaben:

- einmalig ruhige Alleinlage am Ende einer Sackgasse ohne jeglichen Durchgangsverkehr, umgeben von eigenen Flurstücken
- Von allen Wohneinheiten direkter Bergblick
- ca. 5 Minuten zur A96 (Anschluss Kißlegg)
- Wirtschaftlich stabile Region zwischen Leutkirch, Wangen und Isny mit hohem Freizeitwert

Gebäude – Mehrfamilienhaus:

- Baujahr ca. 1965, generalsaniert 2008 und 2011
- Ca. 847 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Etagen

- fest vermietet Wohneinheiten, derzeit 1 Ferienwohnung (optional Praxis/Büro)
- Einheitliche Deckenhöhe: ca. 2,40 m
- Alle Einheiten mit wertigen Markenküchen ausgestattet
- 31 Zimmer, 11 Bäder, zusätzliche Gäste-WCs
- Helle Räume, moderner Vinylboden in Holzoptik
- Voll unterkellert, 6 Kellerräume beheizbar, mit Tageslicht und gefliest
- Wasseraufbereitungsanlage vorhanden
- Kein Sanierungsstau, sehr gepflegter Zustand

Technik & Ausstattung:

- Neue Elektrik, Wasser- und Abwasserleitungen (2008/2011)
- Öl-Zentralheizung mit solarunterstützter Warmwasserbereitung
- Gebäude voll erschlossen: Strom, Wasser, Abwasser, Internet
- INFO: Energieausweis und Dämmstandard auf Anfrage

Außenflächen & Grundstück:

- Gesamtfläche: ca. 70.000 m²
- Davon ca. 1 ha Waldfläche, Obstbaumwiesen direkt am Haus
- Zufahrt und Hofflächen befestigt (geteert)
- Stellplätze: 16 Außenstellplätze, 7 Hallenstellplätze, 3 Garagen

Wirtschaftshalle (separate Struktur):

- Ca. 210 m² Grundfläche, vollständige zweite Ebene
- Zwei große Sektionaltore
- Separater Eingang für zweite Ebene
- auch hier Strom, Wasser, Abwasser und Internet vorbereitet
- Nutzung möglich für Tierhaltung (z. B. Pferdeboxen), Werkstatt oder Lager

Nutzungsperspektiven:

- Sofortige Einnahmen aus mehreren vermieteten Wohneinheiten
- Zusatzerträge durch Ferienwohnung, Halle, Flächennutzung
- Eignung für nachhaltige Wohnkonzepte mit Betreuung, Dienstleistung oder Wohnen-Arbeiten-Kombination, Mehrgenerationenhaus, Selbstversorgerideen
- INFO: Mieteinnahmen IST/SOLL, Renditeprognose und Bodenrichtwert auf Anfrage

Lagevorteile:

- Rückzugsort mit hoher Privatsphäre und weitem Landschaftsbezug
- Gute Erreichbarkeit: A7 in wenigen Minuten, Nähe zu Leutkirch, Wangen, Isny
- in ca. 30 min in der Schweiz oder Österreich
- in ca. 1h 40 min in München
- in ca. 2 h in Stuttgart

- in ca. 30 min zum Flugplatz Memmingen bzw.
- in ca. 45 min zum Flughafen Friedrichshafen
- Naturnahe Umgebung mit stabilem Nachfragepotenzial im Wohn- und Freizeitbereich
- Kombination aus Lebensqualität, Nutzungsruhe und langfristigem Werterhalt

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in Leutkirch-Merazhofen, einer ländlich geprägten Ortschaft im Allgäu, die naturnahe Lebensqualität mit guter infrastruktureller Anbindung verbindet. Das Anwesen liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse in ausgeprägter Alleinlage, vollständig umgeben von den eigenen Grundstücksflächen. Diese besondere Positionierung garantiert Privatsphäre, Weitblick und eine nachhaltige Nutzungsruhe – Aspekte, die sowohl für Bewohner als auch für Betreiber eine wertvolle Grundlage darstellen.

Trotz der zurückgezogenen Lage ist die überregionale Erreichbarkeit gewährleistet: Der Autobahnanschluss Kißlegg (A7) ist in etwa fünf Minuten erreichbar und bindet den Standort effizient an die Achsen Ulm–Memmingen–Füssen sowie an die Bundesstraße B12 an. Die nächstgelegene größere Stadt, Leutkirch im Allgäu, ist in rund zehn Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Schulen, medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Städte Wangen und Isny sind innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar.

Die Region profitiert von einer stabilen Wirtschaftsstruktur, einer hohen Lebensqualität und einer zunehmenden Bedeutung im Bereich naturnaher Freizeit- und Wohnformen. Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Seen, Wäldern und einem weiten Landschaftsbild mit Sicht auf das Alpenvorland. Diese Kombination aus verkehrsgünstiger Lage, wirtschaftlichem Umfeld und naturnaher Umgebung macht den Standort sowohl für Bestandsnutzer als auch für langfristige Investitionen attraktiv.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,94 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



ein "blühendes" Anwesen

Exposé - Galerie



Haupteingangsseite



Holzterasse nach Süden

Exposé - Galerie



Ostansicht



Südansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küchen- und Heizherd

Exposé - Galerie



Bad mit Eckwanne und Dusche



Gäste WC

Exposé - Galerie



Wirtschaftshalle



Ostansicht

Exposé - Galerie



Seiteneingänge



Küche

Exposé - Galerie



Abschließbare Garagen



Zufahrt als Sackgasse

Exposé - Galerie



Bergsicht von allen Wohnungen



weite eigene Flächen am Haus

Exposé - Galerie



Ruhe pur



Obstbäume am Haus