

Exposé

Einfamilienhaus in Mindelheim

**Renditeobjekt oder Eigennutz - tolles Einfamilienhaus
nahe Ortsrand Mindelheim!**



Objekt-Nr. OM-433479

Einfamilienhaus

Verkauf: **429.000 €**

87719 Mindelheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	300,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	239,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	45,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes Wohnhaus mit Privatsphäre, Stil & vielseitigen Möglichkeiten

In sonniger Lage am Ortsrand von Mindelau präsentiert sich dieses äußerst gepflegte Wohnhaus mit großzügigem Garten und zwei Stellplätzen. Die gute Verkehrsanbindung sowie die ruhige Umgebung bieten eine ideale Kombination aus Erreichbarkeit und Wohnqualität.

Das ursprünglich um 1910 in Massivbauweise errichtete Gebäude wurde über Jahrzehnte hinweg kontinuierlich erweitert, saniert und modernisiert – zuletzt mehrfach in den vergangenen zehn Jahren. Heute befindet sich die Immobilie in einem hervorragenden Gesamtzustand.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für großzügiges Wohnen, Mehrgenerationennutzung oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die Immobilien ist aktuell lukrativ vermietet mit einer jährliche Kaltmiete von 28.000 € jährlich - was einer Rendite 6,5% entspricht.

Ausstattung

Highlights auf einen Blick

- + Sonnige Ortsrandlage mit guter Verkehrsanbindung
- + lukrative Vermietung oder Eigennutz? 6,5 % Rendite bei gutem Objektzustand ohne Sanierungsstau
- + Großzügiger, nicht einsehbarer Garten mit Hecken & Natursteinmauer
- + Dreigeschossige Bauweise mit Teilunterkellerung
- + Gas-Zentralheizung (Bj. 2004) mit Warmwasserbereitung
- + Schwedenofen (Holz) für zusätzliche Wohlfühlwärme
- + Wandheizung & Fußbodenerwärmung
- + Zwei Badezimmer (inkl. modernem Tageslichtbad im DG)
- + Einbauküche inklusive aller Geräte
- + Hochwertige, exklusive Steinmetzarbeiten (Unikate) innen & außen
- + Telekom-, Internet- und TV-Anschluss vorhanden
- +Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, Büro, Gewerbe)

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Einbauküche

Lage

Die Immobilie liegt im Ortsteil Mindelau, in ruhiger, ländlicher Umgebung mit guter Verkehrsanbindung. Die Firma Grob und Mindelheim erreicht man in 5 Minuten Autofahrt.

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Türe, die A96 ist schnell erreichbar mit optimaler Anbindung Richtung Memmingen, Augsburg, Kempten und München.

Mindelheim mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Gastronomie und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Minuten.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Sport- und Freizeitangebote sorgen für einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	92,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Schwedenofen