

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz – zentrumsnah



Etagenwohnung

Färberstraße 14
88161 Lindenberg im Allgäu

Kaufpreis: 130.000,00 €

Hausgeld: 129,00 €

Objektdaten

Adresse

Objekt-Nummer	46
Straße	Färberstraße 14
PLZ Ort	88161 Lindenberg im Allgäu

Eckdaten

Objektart	Wohnung
Kategorie	Etagenwohnung
Objektzustand	gepflegt
Baujahr	1993
Etage	3
Anzahl Etagen	4
Verfügbar ab	01.04.2026

Flächen & Raumaufteilung

Wohnfläche (ca.)	47 m ²
Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Bad	Badewanne
Wasch-/Trockenraum	Ja
Böden	Laminat

	Fliesen
TV	Kabel TV
Kapitalanlage	Ja
Vermietet	Ja

Parkflächen

Stellplatzanzahl	1
Außen-Stellplatz	

Preise

Kaufpreis	130.000,00 €
Hausgeld	129,00 €
Mieteinnahmen pro Monat	400,00 €
Provisionspflichtig	Ja
Provision	3,57% inkl. MwSt.

Energie & Versorgung

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Erdgas H
Energieausweis	Energieausweis liegt vor
Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Wohngebäude	Ja
Ausstelldatum	13.05.2022
Gültig bis	12.05.2032
Endenergieverbrauch	75 kWh/(m ² ·a)
Primärenergieverbrauch	82 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1900

Primärenergieträger

Erdgas H

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in absolut zentraler Lage von Lindenberg im Allgäu, Färberstraße 14.

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes wird auf ca. 1900 geschätzt. Im Jahr 1993 erfolgte eine umfassende Generalsanierung mit Neubildung von Wohnungseigentum. Das Objekt umfasst insgesamt 13 Wohneinheiten.

Die Wohnung Nr. 9 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 46,94 m² und bietet einen durchdachten Grundriss:

- Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Schlafzimmer
- innenliegendes Bad
- Diele
- Balkon

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz mit Sondernutzungsrecht.

Die Einheit ist seit mehreren Jahren zuverlässig vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 400 € monatlich.

Monatliches Hausgeld: 129 €

Instandhaltungsrücklage gesamt: 64.530,15 €

Anzahl Einheiten: 13

Die Rücklagenhöhe ist im Verhältnis zur Objektgröße als solide einzustufen.

Wirtschaftliche Kennzahlen:

Kaufpreis: 130.000 €

Monatliche Kaltmiete: 400 €

Jahreskaltmiete: 4.800 €

Bruttomietrendite: 3,69 %

Für die zentrale Innenstadtlage von Lindenberg stellt dies eine solide und marktgerechte Rendite dar.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage von Lindenberg im Allgäu.
Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Bäckereien und Cafés
- Ärzte und Apotheken
- Restaurants
- Bushaltestellen
- Stadtplatz und Innenstadt

Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage und ruhiger Wohnsituation macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Kleinere, gut geschnittene Wohnungen in dieser Lage sind dauerhaft gut vermietbar und erfreuen sich konstanter Nachfrage.

Ausstattung

- Ursprungsbaujahr ca. 1900
- Generalsanierung 1993
- Gas-Zentralheizung
- Energieverbrauchsausweis
- Endenergieverbrauch: 75 kWh/(m²·a), Klasse C
- Balkon
- Außenstellplatz (Sondernutzungsrecht)

Bodenbeläge:

- Fliesen im Flur, Bad und Wohnbereich
- Laminat im Schlafzimmer

Größere Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahren:

- Wasserzählertausch (2017)
- Sanierung der West- und Südfassade oberhalb des Kellersockels (2019)
- Sanierung der Ostfassade (2020)

Es gab erste Gespräche über eine mögliche Erneuerung der Heizungsanlage, jedoch wurden bislang keine Angebote eingeholt oder Beschlüsse gefasst.

Die Eigentümerversammlungsprotokolle 2013, 2014, 2016 2017 und 2019 wurden bereits bei der Hausverwaltung angefragt.

Die Verwaltung erfolgt durch die Hausverwaltung Westallgäu in Weiler.

Sonstige Angaben

Sie interessieren sich für dieses Angebot?

Bitte kontaktieren Sie mich telefonisch unter +49 162 4529742 oder
per Email: office@stella-immobilien.de.

Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt. Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.



DSC00571



Flur 1



Flur 2



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3



Wohnzimmer 4



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Badezimmer 1



Badezimmer 2

Kontakt Daten

Frau Stella Zuber

Mobil: 0162/4529742

E-Mail: zuber@stella-immobilien.de

Stella Immobilien

Wiggli 8

88167 Röthenbach

Telefon: +49 162 4529742

E-Mail: zuber@stella-immobilien.de

Web: <http://www.stella-immobilien.de>

