

Attraktives Mehrfamilienhaus in Lindenberg i. Allgäu – 3 Einheiten, 804 m² Grundstück & traumhafter Weitblick



Auf der Hub 5
88161 Lindenberg im Allgäu

Kaufpreis: 625.000,00 €

Provision: 3,57% inkl. MwSt.

Objektdaten

Adresse

Objekt-Nummer	50
Straße	Auf der Hub 5
PLZ Ort	88161 Lindenberg im Allgäu

Eckdaten

Objektart	Haus
Objektzustand	gepflegt
Baujahr	1958
Modernisierung	2005
Anzahl Etagen	3
Verfügbar ab	01.06.2026

Flächen & Raumaufteilung

Wohnfläche (ca.)	209 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	804 m ²
Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Bad	Bad/WC getrennt Badewanne Fenster

Keller	Ja
Böden	Kunststoff Laminat Fliesen
Kamin	Ja
TV	Sat TV
Garten	Eigener Garten
Kapitalanlage	Ja
Vermietet	Ja
Als Ferienimmobilie nutzbar	Ja

Parkflächen

Stellplatzanzahl	3
Garage	

Preise

Kaufpreis	625.000,00 €
Provisionspflichtig	Ja
Provision	3,57% inkl. MwSt.

Energie & Versorgung

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl
Energieausweis	Energieausweis liegt vor
Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Wohngebäude	Ja
Ausstelldatum	16.04.2018
Gültig bis	15.04.2028
Endenergieverbrauch	85 kWh/(m ² ·a)

Primärenergieverbrauch	94 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2000
Primärenergieträger	Öl

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in ruhiger und gefragter Wohnlage von Lindenberg im Allgäu überzeugt durch eine solide Bausubstanz, eine durchdachte Aufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das im Jahr 1958 errichtete Gebäude wurde 2005 umfassend generalsaniert und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 804 m². Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 209 m² und verteilt sich auf drei 3-Zimmer-Wohneinheiten.

Die Einheiten im Überblick:

Erdgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse mit 79,59 m² und Gartenzugang (2012 vollständig renoviert)

Obergeschoss: großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 83,50 m² Wohnfläche, Balkon und herrlichem Ausblick – aktuell leerstehend

Dachgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit 46,08 m²

Die Immobilie eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch ideal für den Eigenbedarf, beispielsweise durch Eigennutzung einer Einheit bei gleichzeitiger Vermietung der weiteren Wohnungen.

Besonders hervorzuheben ist die leichte Hanglage mit einem wunderschönen, unverbaubaren Blick über Lindenberg und die umliegende Allgäuer Landschaft.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Lindenberg im Allgäu-

Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern in einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft. Durch die leicht erhöhte Lage genießen Sie einen wunderschönen Ausblick über die Stadt Lindenberg sowie in die umliegende Natur.

Ein besonderer Vorteil ist die fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Region bietet zudem:

- hohe Lebensqualität im Westallgäu
- zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten
- Nähe zum Bodensee (ca. 20–25 Minuten)
- gute Anbindung nach Österreich und in die Schweiz

Diese Kombination macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv.

Ausstattung

- Massive Ziegelbauweise
- Generalsanierung: 2005
- Vollständige Dämmung des Gebäudes laut Eigentümerangaben
- Dach: Dämmwolle oberhalb der obersten Geschossdecke (keine vollständige Dachdämmung)
- Kunststofffenster, 2-fach verglast (2004)
- Dachdeckung mit Ziegel
- Ölzentralheizung

Heiz- und Versorgungstechnik:

- Öltank (Erdtank im Außenbereich)
- Fassungsvermögen: ca. 7.000 Liter (aktuell ca. zur Hälfte gefüllt)
- Regelmäßige Überprüfung durch das Landratsamt Lindau (alle 5 Jahre)
- Nächste Prüfung: 2028
- Verbrauch derzeit ca. 2.000 Liter/Jahr

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- FI-Schutzschalter im gesamten Gebäude
- Elektrik modernisiert:
OG: 1988
DG: 2000
EG: 2012
- Böden: Laminat und PVC
- Voll unterkellert
- Neue Garagentore (2024, nicht elektrisch)
- Mehrere Garagen und Stellplätze vorhanden

Außenbereich:

- Großzügiges Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Terrasse im Erdgeschoss mit Gartenanteil
- Balkon im Obergeschoss mit Weitblick
- Großzügige Hof- und Stellflächen

Energiekennwerte:

- Energiekennwert: 85 kWh/m²a
- Effiziente Gebäudehülle durch Dämmung und moderne Fenster

- Öl als Energieträger

Der energetische Zustand ist für das Baujahr als gut zu bewerten.

Potenzial & Nutzungsmöglichkeiten:

Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsperspektiven und lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebens- und Investitionsmodelle anpassen:

- Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss können perspektivisch zu einer großzügigen Einheit zusammengelegt werden, während die Wohnung im Erdgeschoss separat genutzt werden kann.

→ Ideal für Konzepte wie Mehrgenerationenwohnen (z. B. Familie + Eltern) oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung

- Alternativ kann das Objekt weiterhin klassisch als Mehrfamilienhaus mit drei Einheiten genutzt und vollständig vermietet werden.

Durch die aktuelle Leerstandsituation im Obergeschoss besteht die Möglichkeit, individuelle Wohnkonzepte sofort umzusetzen

Insgesamt bietet die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger ein hohes Maß an Flexibilität und Entwicklungspotenzial.

Bitte beachten Sie die aktuelle Vermietungssituation:

Dachgeschoss: vermietet seit 2014

Erdgeschoss: vermietet seit 2015

Im Falle einer Eigenbedarfskündigung gilt gemäß gesetzlicher Regelung:

→ Nach mehr als 8 Jahren Mietdauer beträgt die Kündigungsfrist 9 Monate

Wirtschaftlichkeit:

Aktuelle Mieteinnahmen:

Erdgeschoss: 650 € kalt inkl. Garage

Dachgeschoss: 480 € kalt inkl. Garage

→ Aktuelle Jahresnettokaltmiete: 13.560 €

Entwicklungspotenzial:

Die leerstehende Wohnung im Obergeschoss (83,50 m²) kann marktgerecht mit ca. 10

€/m² vermietet werden:

→ Fiktive Miete OG: 835 € monatlich

→ Gesamtmiete (Soll): 1.965 € monatlich

→ = 23.580 € Jahresnettokaltmiete

Bruttomietrendite: ca. 3,77 %

Sonstige Angaben

- Keine Teilungserklärung vorhanden
- Klassisches Mehrfamilienhaus im Gesamteigentum
- Wasserabrechnung teilweise nach m²
- Grundsteuer aktuell: ca. 422 € jährlich

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Mieter wurden keine Innenaufnahmen der Erdgeschosswohnung veröffentlicht.

Gerne ermöglichen wir Ihnen im Rahmen einer persönlichen Besichtigung einen vollständigen Eindruck der Einheit.

Wichtiger Hinweis:

Eine Besichtigung ist ausschließlich bei Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines entsprechenden Kapitalnachweises möglich.



Draufsicht



Außenaufnahme



Außenaufnahme



Abenddämmerung



Hausgang



OG - Flur



OG - Küche



OG Küche



OG - Wohnzimmer



OG - Balkon



OG - Balkon



OG - Ausblick



OG - Schlafzimmer



OG - separates WC



OG - Badezimmer



OG - Kinderzimmer



OG - Flur



DG - Wohnzimmer



DG - Wohnzimmer



DG - Küche



DG - Badezimmer

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>

