



Großzügiger Garten!

Attraktive 3 Zimmerwohnung

Am Katzenholz 31,
88161 Lindenberg i. Allgäu

Kaufpreis: 240.000 €



Beschreibung

In ruhiger Lage von Lindenberg befindet sich die sonnige 3 Zimmerwohnung mit großzügigem Garten. Durch das steigende Städtewachstum im Westallgäu wird der Raum in den Zentren beliebter Städte, wie Lindenberg, immer knapper. Das macht eine 3 Zimmerwohnungen wie diese immer begehrt, ob als Anlageimmobilie oder auch zur Selbstnutzung. Sie betreten die kleine Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten im Haus 1 und gelangen durch das Treppenhaus in die schön geschnittene 3 Zimmerwohnung mit ca. 69 m² Wohnfläche. Vom Flur aus gelangt man zum Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, zum separaten WC, zum Kinder- oder Arbeitszimmer, ins Schlafzimmer sowie ins Wohnzimmer. Von dort aus erreicht man den Küchenbereich.

Ein Vorteil dieser Wohnung ist, dass die Küche, der Essbereich, das Kinder- oder Arbeitszimmer sowie das Schlafzimmer ein Fenster besitzt. Ein großer, südlich ausgerichteter Garten mit ca. 100 m² (alleiniges Sondernutzungsrecht) ermöglicht es die Sonnenstunden zu genießen. Zu der Wohnung gehört ein absperrbarer Kellerraum, ein Waschraum, ein Hobbyraum sowie ein Fahrradkeller zur allgemeinen Nutzung. Zudem ist eine Garage und ein Außenstellplatz Teil der Wohnung.

Wohnungspreis: 240.000 €

Garage und Stellplatz: 20.000 €

Gesamt: 260.000 €

Nebenkosten: ca. 9 %

Der attraktive Kaufpreis sorgt für eine verlässliche Wertsteigerung in ansprechender Lage. Derzeit ist die Wohnung an einen zuverlässigen Mieter vermietet. Sie können sich über eine attraktive Mietrendite bei gleichzeitig deutlich geringerem Instandhaltungsaufwand freuen.

Die Bruttorendite, bezogen auf den Kaufpreis, beträgt 3,2 %.

Hierbei wurden noch keine Mieterhöhungen berücksichtigt!



Lage

Lindenberg i. Allgäu ist die zweitgrößte Stadt im Kreis Lindau und bildet das Herzstück der Region Westallgäu. Die 3 Zimmerwohnung befindet sich in ruhiger Lage, nur wenige Gehminuten zum Ortskern der Hutstadt entfernt. Durch die immer steigende Bevölkerungsrate erweist sich Lindenberg mit seinen Sehenswürdigkeiten wie dem Waldsee, das Stadion, das Hutmuseum und dem Feriendorf als beliebtes Domizil. In Lindenberg, insbesondere in der Nähe dieser Wohnung, finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle, sowie gastronomische Einrichtungen.



Durch die aufstrebende Wirtschaft der Region mit zahlreichen großen, international tätigen Arbeitgebern wie Liebherr, Hochland, Meckatzer oder Dethleffs, ist Lindenberg für Kapitalanleger wie auch für Eigennutzer interessant. Hier bietet sich die Möglichkeit, im Grünen zu leben und dennoch die nahen Städte Isny, Wangen, Oberstaufen und Lindau schnell und einfach zu erreichen. Lindenberg gehört zu dem bekannten Dreiländereck und ist nur 30 Minuten mit dem Auto von namenhaften Städten Österreichs (Vorarlberg) und der Schweiz (Kanton St. Gallen) entfernt.

Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Gebäudeart	Wohngebäude
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung (von 2016)
Stellplätze	1x Garage , 1x Außenstellplatz
Wohnfläche	ca. 69 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1, separates WC
Anteil	187/1000 (Wohnung) + 2/1000 (Garage)
Baujahr	1994
Zustand	Sehr gepflegt
Fenster	Holzfenster (von 1994)
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energiebedarf	101 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	D
Grundsteuer	ca. 196 € im Jahr
Kaufpreis	240.000 € + 20.000 € = 260.000 €

Sonstige Angaben

Sie interessieren sich für dieses Angebot?

Bitte kontaktieren Sie mich telefonisch unter +49 162 452 9742 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.



Ausstattung

Das Gebäude wurde im Jahre 1994 erbaut. Zur Ausstattung gehören folgende Punkte:

- Laminat Böden gehört dem Mieter
- Einbauküche gehört dem Mieter
- Kleinere Renovierungsarbeiten
- Fliesen Böden im Badezimmer und separatem WC

Die letzte Renovierung der Gasheizungsanlage wurde im Jahre 2016 durchgeführt.

Die Hausverwaltung ist die BSG in Kempten.

- Hausgeld: 401 € (umlagefähig: 292 €)
- Rücklagen Gesamtgebäude: ca. 6.000 €

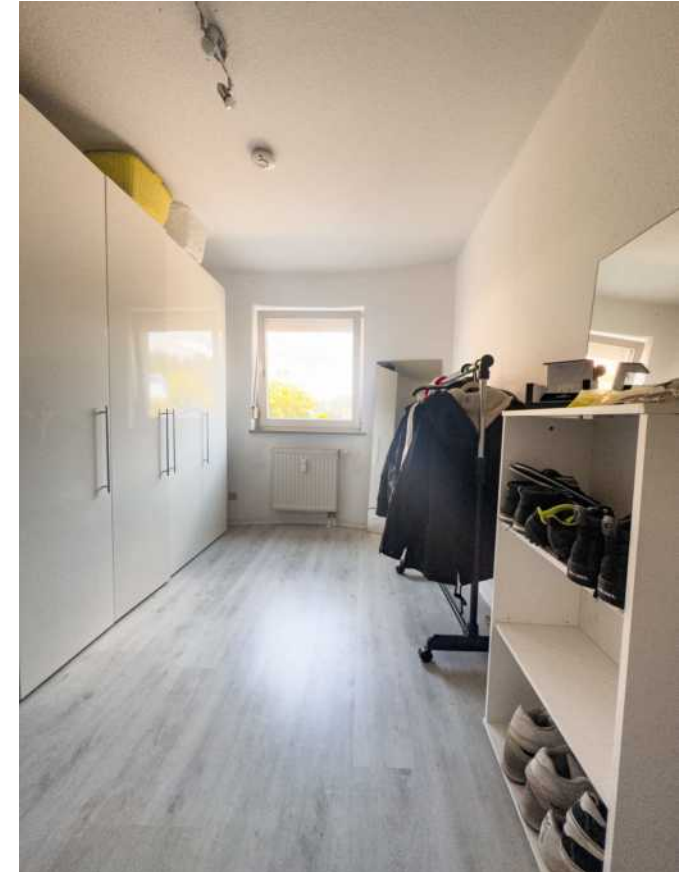
In Summe befindet sich die Wohnung sowie das gesamte Wohnobjekt, bestehend aus 6 Einheiten in einem gepflegten Zustand.

Bevorstehende Renovierungen am gesamten Gebäude:

- Fassadenanstrich
- Malerarbeiten an den Garagentoren







3 Zimmerwohnung - Erdgeschoss
Haus 1, 69 m²



Ansprechpartner

Stella Zuber, M.A.
Wiggli 8
88167 Röthenbach i. Allgäu
Telefon: +49 162 452 9742
Email: office@stella-immobilien.de
www.stella-immobilien.de



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Geltung:

Mit der Verwendung des im nachfolgenden Exposé enthaltenen Angebots, z.B. durch Verhandlungsaufnahme, Besichtigung etc. kommt zwischen dem Angebotsempfänger (Maklerkunde) und Stella Immobilien Inh.

Stella Zuber ein Maklervvertrag über das angebotene Objekt zustande, dessen Bestandteil diese AGB sind, die hiermit vom Maklerkunden anerkannt werden.

Vertraulichkeit/Weitergabeverbot:

Die von Stella Immobilien Inh. Stella Zuber übersandten Angebote und Informationen, insbesondere Exposés und deren Inhalt sind vertraulich und nur für den jeweiligen Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung von Stella Immobilien Inh. Stella Zuber, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, untersagt. Verstößt der Maklerkunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, der nach Maßgabe dieser Bedingungen provisionspflichtig wäre, so verpflichtet sich der Maklerkunde zur Übernahme dieser Zahlung in Höhe der Provision auf der Grundlage dieser Bedingungen als Schadenersatz. Der Nachweis, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist, bleibt dem Maklerkunden vorbehalten. Ein weitergehender Schadenersatzanspruch von Stella Immobilien Inh. Stella Zuber wegen unbefugter Weitergabe von Informationen bleibt davon unberührt.

Angebote:

Wir weisen darauf hin, dass die Stella Immobilien Inh. Stella Zuber weitergegebenen Objektinformationen vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der Angaben können wir daher nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf/Vermietung bleiben vorbehalten.

Entstehen des Provisionsanspruchs:

Die Bekanntgabe (=Nachweis) der Objektadresse und/oder des Anbieters geschieht unter ausdrücklichem Hinweis auf die Provisionsforderung im Falle des Ankaufs bzw. der Anmietung. Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises und/oder unserer Vermittlung ein Hauptvertrag bezüglich des von uns benannten Objekts zustande gekommen ist. Hierbei genügt Mitursächlichkeit unserer Maklertätigkeit. Wird der Hauptvertrag zu anderen als zu den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dieses unseren Provisionsanspruch nicht, solange das zustande gekommene Geschäft mit dem von uns angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Der Provisionsanspruch entsteht also insbesondere bei Kauf statt Miete, Erwerb von Gesellschaftsanteilen statt Objekten und umgekehrt, Erbbaurecht statt Kauf sowie Tausch statt Kauf oder Miete.

Fälligkeit des Provisionsanspruchs:

Der Provisionsanspruch wird bei Abschluss des Kaufvertrags/Mietvertrags fällig. Die 7. Allgemeine Geschäftsbedingungen: Provision ist zahlbar nach Rechnungserteilung. Stella Immobilien Inh. Stella Zuber hat das Recht, beim Abschluss des Hauptvertrags anwesend zu sein. Erfolgt der Abschluss des Hauptvertrags ohne die Teilnahme von Stella Immobilien Inh. Stella Zuber, so ist der Kunde verpflichtet, Stella Immobilien Inh. Stella Zuber unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Inhalt des Hauptvertrags und die Bemessungsgrundlage des Provisionsanspruchs zu erteilen.

Höhe der Provision:

Beim Erwerb einer Immobilie aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit berechnen wir, sofern nichts anderes vereinbart ist, eine Provision in Höhe von 4,76 %, das sind 4 % zuzüglich der gültigen Umsatzsteuer (19%), berechnet aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Bei Nachweis / Vermittlung von Mietverträgen berechnen wir 2,38 Monatsmieten inkl. gesetzl. MwSt. berechnet aus der Nettomiete.

Doppeltätigkeit:

Stella Immobilien Inh. Stella Zuber ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil (Verkäufer/Vermieter) entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden. Bei Doppeltätigkeit sind wir zur Unparteilichkeit verpflichtet.

Vorkenntnis:

Ist dem Kunden das von Stella Immobilien Inh. Stella Zuber angebotene Objekt bereits bekannt, so hat er dieses unverzüglich, spätestens innerhalb von 5 Kalendertagen mitzuteilen und auf Verlangen Stella Immobilien Inh. Stella Zuber zu belegen. Unterlässt der Kunde diesen Hinweis, so hat er Stella Immobilien Inh. Stella Zuber sämtliche Aufwendungen, die Stella Immobilien Inh. Stella Zuber dadurch entstehen, dass auf die Vorkenntnis nicht oder verspätet hingewiesen wird, als Schaden zu ersetzen.

Salvatorische Klausel:

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dieses gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.