



I M M O B I L I E N

Immobilien-Exposé

**Katip | Gepflegtes Mehrgenerationen
Haus mit zwei Wohnungen und
Erweiterungsmöglichkeiten**

Objekt-Nr.:

KATIP-2023-204

Haus zum Kauf

in 86554 Pöttmes



Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Gäste-WC

Kaufpreis

499.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom

Kaufpreis

Wohnfläche (ca.)

198 m²

Zimmer

6

Grundstück (ca.)

1.956 m²

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Balkone

1

Baujahr

1964

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen im qualifizierten Alleinauftrag eine Bestandsimmobilie in zentraler Lage in Pöttmes an.

Objekttyp: Zweifamilienhaus (vermietet)

Lage: Zentrale Lage in Pöttmes

Grundstücksgröße: 1.956 m²

Das Zweifamilienhaus besteht aus zwei Wohneinheiten, die derzeit vermietet sind.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 195 m², aufgeteilt in ca. 99 m² im Erdgeschoss (ohne Treppenhausflächen und Balkon/Terrasse) und ca. 96 m² im Obergeschoss (inklusive eines halben Balkons).

Die Nutzfläche kann durch den Ausbau des Dachgeschosses auf bis zu ca. 265 m² erweitert werden (abhängig von der Ausführung) sowie das Kellergeschoss.

Die Immobilie bietet die Möglichkeit zur Umwandlung in drei separate Wohneinheiten nach dem Ausbau des Dachgeschosses.

Beschreibung des Grundstücks:

Das Grundstück umfasst großzügige 1.956 m² und bietet zahlreiche Vorteile.

Ein geräumiger Garten bietet ausreichend Platz für eine Terrasse, ideal zum Grillen und Entspannen im Sommer.

Die Gestaltungsmöglichkeiten des Grundstücks sind vielfältig und erlauben es, Ihre individuellen Vorstellungen umzusetzen.

Investitionsmöglichkeiten:

Die Substanz der Immobilie und die Möglichkeit zur Erweiterung machen sie auch als Kapitalanlage interessant.

Das Potenzial zur Schaffung von drei separaten Wohneinheiten bietet attraktive Vermietungsmöglichkeiten.

Diese Bestandsimmobilie in Pöttmes ist eine ideale Gelegenheit für Investoren oder Käufer, die nach einem geräumigen Wohnhaus in zentraler Lage suchen und gleichzeitig Entwicklungspotenzial für die Zukunft wünschen.

Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie persönlich zu besichtigen und sich von den Möglichkeiten und Vorteilen zu überzeugen. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Ausstattung

Das Mehrgenerationen Haus ist in einem gepflegten Zustand und ist derzeit bewohnt.

Durch die großzügige massive Bauweise ist eine Wohlfühlatmosphäre mit betreten des Hauses gegeben. Fazit: Villa Allüren in Pöttmes

Durch die langfristige Vermietung sind überschaubare Renovierungsarbeiten notwendig. Durch unsere Fachunternehmer können wir Ihnen solide Preise für anstehende Renovierungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen unterbreiten. Förderungsmöglichkeiten werden bei Ihren Vorstellung selbstverständlich berücksichtigt.

In den letzten Jahren wurden immer wieder Instandhaltungen sowie Instandsetzungen durchgeführt:

- Bad im EG erneuert 12/2019
- sämtliche Fenster samt vorhandene Jalousien erneuert (Kunststoff) ca. 5/2013
- Heizkörper 2008
- Entwässerung und Kanal bis zur Einfahrt 2008
- uvm.

Das Dachgeschoss ist zum Ausbau geeignet und kann zur Wohnraumerweiterung genutzt werden.

Die Immobilie ist voll unterkellert.

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

Lage & Umgebung

86554 Pöttmes

Pöttmes ist eine idyllische Gemeinde in Bayern, Deutschland, und liegt im Landkreis Aichach-Friedberg. Die Lage von Pöttmes zeichnet sich durch ihre malerische Umgebung und die Nähe zur Natur aus. Hier sind einige Merkmale, die die Lage von Pöttmes beschreiben:

Ländliche Idylle: Pöttmes liegt inmitten einer reizvollen Landschaft mit sanften Hügeln, Wäldern und Feldern. Die Region strahlt eine ruhige und entspannte Atmosphäre aus, die sich perfekt für Naturliebhaber und Menschen auf der Suche nach Erholung eignet.

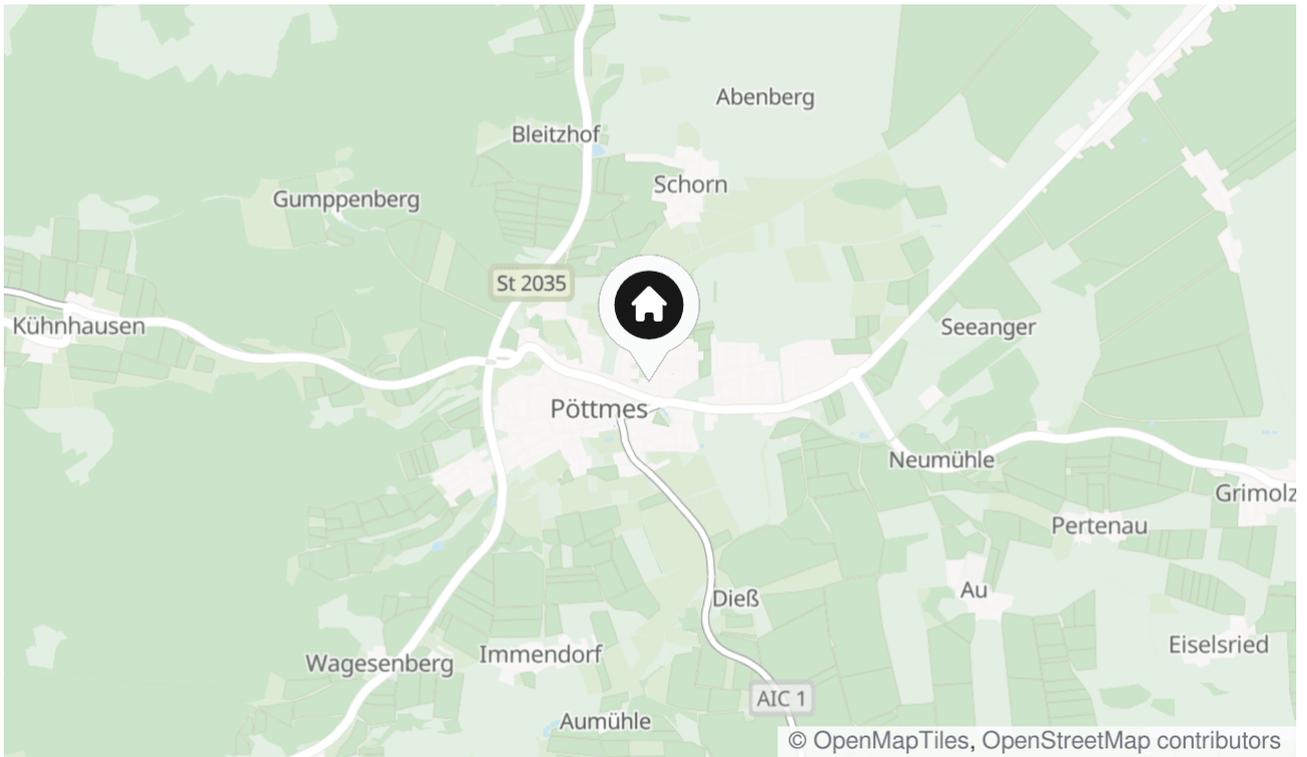
Historischer Charme: Die Gemeinde Pöttmes ist reich an Geschichte und Tradition. Das historische Stadtzentrum von Pöttmes mit seinen gut erhaltenen Gebäuden und charmanten Plätzen vermittelt einen Eindruck von der langen Geschichte der Region.

Verkehrsanbindung: Pöttmes ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahn A8 und die A9 sind leicht erreichbar, was es den Bewohnern ermöglicht, schnell die Städte Augsburg und München zu erreichen. Die Nähe zur Autobahn erleichtert auch den Zugang zu anderen Teilen Bayerns und darüber hinaus.

Naherholung: Die Umgebung von Pöttmes bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung im Freien. Es gibt Wander- und Radwege, die sich perfekt für Aktivitäten im Grünen eignen. Auch der nahegelegene Lechfluss und der Lechkanal sind beliebte Ziele für Freizeitaktivitäten.

Gemeinschaftsgefühl: Pöttmes ist eine lebendige Gemeinde mit einem starken Gemeinschaftsgefühl. Die Menschen hier schätzen die freundliche Atmosphäre und die Nachbarschaftsbeziehungen.

Insgesamt bietet die Lage von Pöttmes eine Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit, was sie zu einem attraktiven Wohnort in Bayern macht.

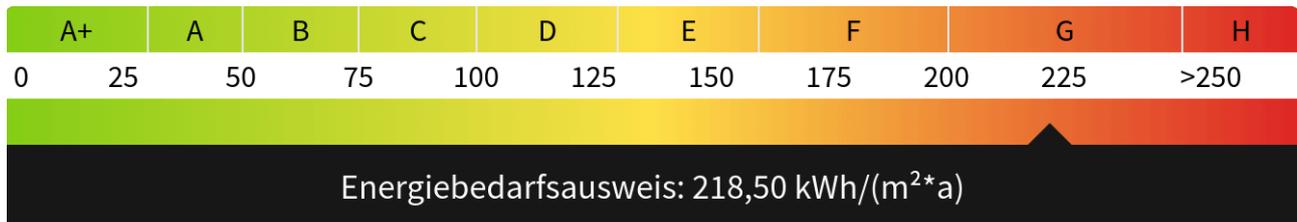


Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf
218,50 kWh/(m²*a)

Gültig bis
16.03.2033





Rückseite



Außenansicht



Außenansicht



Terrasse



DIA-Zert-Logo_DIN-EN-15733_weia

Kontakt

Katip Immobilien

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: anfrage@katip-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr A. Katip

Impressum

www.katip-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.katip-immobilien.de

