



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | Investment mit Seeblick -  
Profitables Mehrfamilienhaus in  
Reichenau \*provisionsfrei**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2023-233**

## Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 78479 Reichenau



## Details

Vermietet

Kaufpreis

**5.950.000 €**

Wohnfläche (ca.)

**1.309 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Stellplätze

**23**

Baujahr

**1966**

Garagenanzahl

**23**

Zustand

**voll saniert**

## Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen exklusiv und im qualifizierten Alleinauftrag eine einzigartige Investmentgelegenheit in Reichenau: ein attraktives Mehrfamilienhaus mit vielfältigen Potenzialen.

"Diskretes Angebot"

Das gepflegte Gebäude wurde 1966 in Massivbauweise gebaut und über die Jahre hinweg ständig modernisiert.

Sie erwerben hier 31 Einheiten als Gesamtobjekt!

In den letzten Jahren wurden erhebliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um das Anwesen auf den neuesten Stand zu bringen und seinen Wert zu steigern.

Im Jahr 2014 wurde das Dach mit hochwertiger Dämmung erneuert. Die Installation von dreifachverglasten Kunststoff-Isolierglasfenstern sorgt für eine hervorragende Energieeffizienz.

Das Mehrfamilienhaus verfügt zudem über eine ölbefeuerte Warmwasser-Zentralheizung.

Dank der großzügigen Flächen und einer durchdachten Raumaufteilung der Apartments ist eine kontinuierlich hohe Vermietungsrate gewährleistet. Dies garantiert Ihnen eine stabile und lukrative Rendite für Ihr Investment.

Sie möchten diese Immobilie erwerben, vermieten und erst später für Ihren eigenen Zweck nutzen?

Oder Benötigen Sie eine Finanzierung?

Wir sind Ihnen gerne behilflich bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner.

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Kapitalanlage in schöner Lage am Bodensee und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrer Investitionsentscheidung zu unterstützen.

## **Ausstattung**

\*Entwicklungspotenzial nach Umbau\*

Das Mehrfamilienhaus besteht momentan aus 31 Wohnungen mit ca. 1.108 m<sup>2</sup> und zukünftig nach Umbau aus 23 Wohnungen mit Balkon (Seeblick) ca. 1.201 m<sup>2</sup>.

Der m<sup>2</sup> - Preis bei einem zukünftigen Verkauf im gepflegt/sanierten Zustand liegt bei ca. 6.250,- Euro/m<sup>2</sup>.

Der m<sup>2</sup> / Preis bei einer Vermietung liegt momentan bei ca. im Durchschnitt mind. 17,-€ - 23,-€ / m<sup>2</sup> je nach Größe und Zustand.

SOLL-Nettokaltmiete beträgt ca. 276.000,- Euro/p.a. nach Umbau.

Das Haus ist in einem gepflegt- und teilsaniertem Zustand.

Gerne auch können wir Sie bei der Abwicklung der Modernisierungen- und Umbaumaßnahmen unterstützen.

## **HIGHLIGHTS**

- Gutes Verkehrspotential im Hinblick auf die nahe gelegenen Hochschulen Stadt Koblenz und der Universität (5 km entfernt zum Objekt)
- Sichtlage zum Bodensee mit direkter Anbindung des Objektes an den Landschaftsraum

Bodensee nach Untertunnelung der B 33.

- Absolute top Lage zum Zentrum Konstanz!
- Schöne Terrassenwohnungen!

Bei weiteren Fragen, können Sie uns gerne kontaktieren.

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

Katip | Investment mit Seeblick - Profitables Mehrfamilienhaus in Reichenau \*provisionsfrei

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 Kontaktforderungen 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

78479 Reichenau

Die Reichenau ist eine bewohnte Insel im Landkreis Konstanz in Baden-Württemberg und die größte Insel im Bodensee. Seit 2000 ist sie mit dem Kloster Reichenau auf der UNESCO-Liste des Welterbes verzeichnet. Sie liegt im westlichen Teil des Bodensees, dem Untersee, zwischen Konstanz und Radolfzell. Flächenmäßig ist die Insel bei weitem die größte im gesamten Bodensee und ist mehr als sechsmal so groß wie die an zweiter Stelle stehende Insel Lindau.

Durch die temperaturlausgleichende Wirkung des Bodensees, die positiven Auswirkungen des Alpenföhns und die daraus resultierende hohe Zahl an Sonnentagen ist das Klima auf der Reichenau besonders mild.

Die Wirtschaft der Gemeinde ist überwiegend geprägt durch Tourismus sowie durch Gemüse- und Obstanbau und Landwirtschaft.

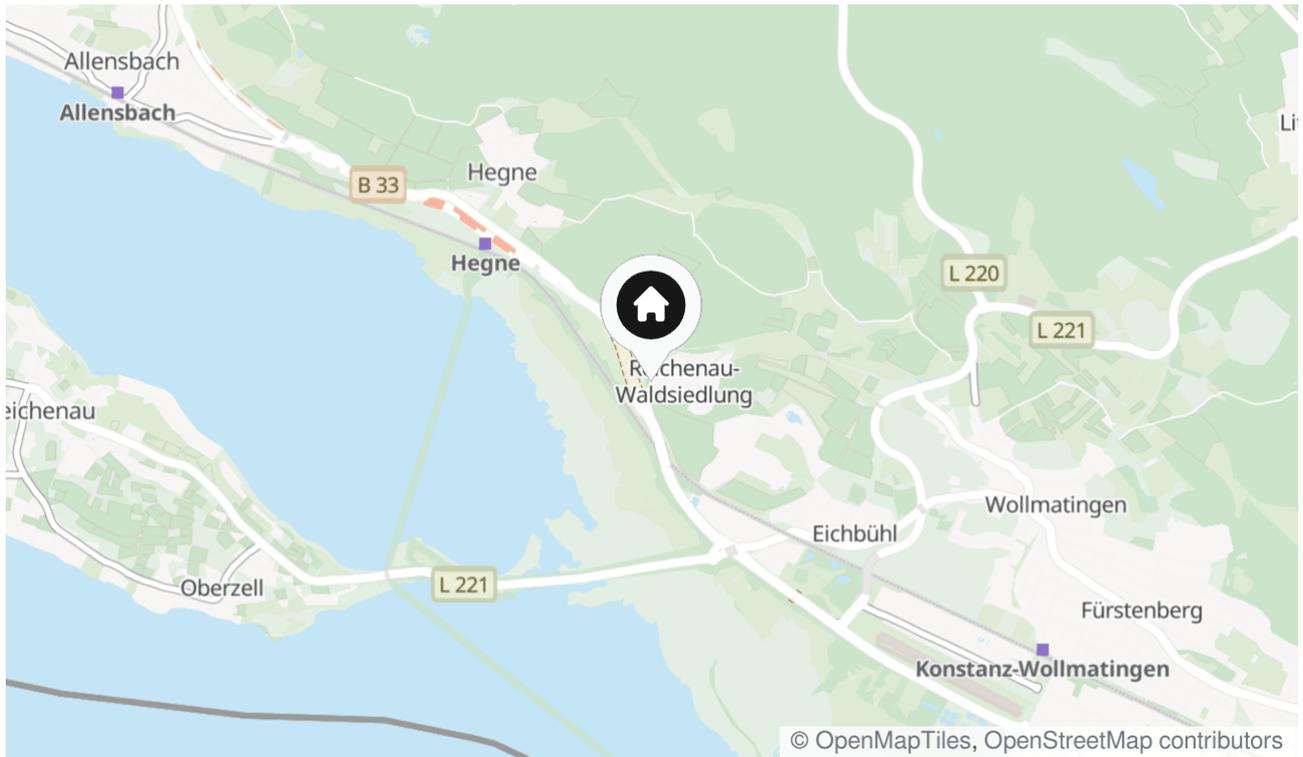
Reichenau verfügt über zwei Grundschulen, von denen sich eine im Ortsteil Waldsiedlung befindet, in dem das angebotene Objekt liegt. Weiterführende Schulen sind in der nahegelegenen Stadt Koblenz vorhanden.

Versorgungsmöglichkeiten für den periodischen und aperiodischen Bedarf bestehen in Reichenau nur im geringen Maß. Das nächstgelegene Einzelhandelsgeschäft (LIDL) liegt in ca. 1.500 m Entfernung. Der weiterführende Bedarf kann jedoch in der Stadt Konstanz vollständig gedeckt werden.

Sie erreichen das Objekt (welches im Osten von Reichenau liegt) in nur 10 min (6,4 km) über die B33 von Konstanz aus.

Die nächstgelegenen Autobahnen A 81 und A 98 sind in ca. 25 km zu erreichen. Der Regionalbahnhof Reichenau (Baden) mit direktem Anschluss an die Stadt Konstanz liegt in ca. 1,5 km Entfernung.

Ebenso liegt die Universität von Konstanz in nur 5 km Entfernung. Das Anwesen selbst befindet sich in sonniger Lage ca. 50 m vom Seeufer entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Hausansicht



Hausansicht Süden



Umgebung



Wohnzimmer



Essbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



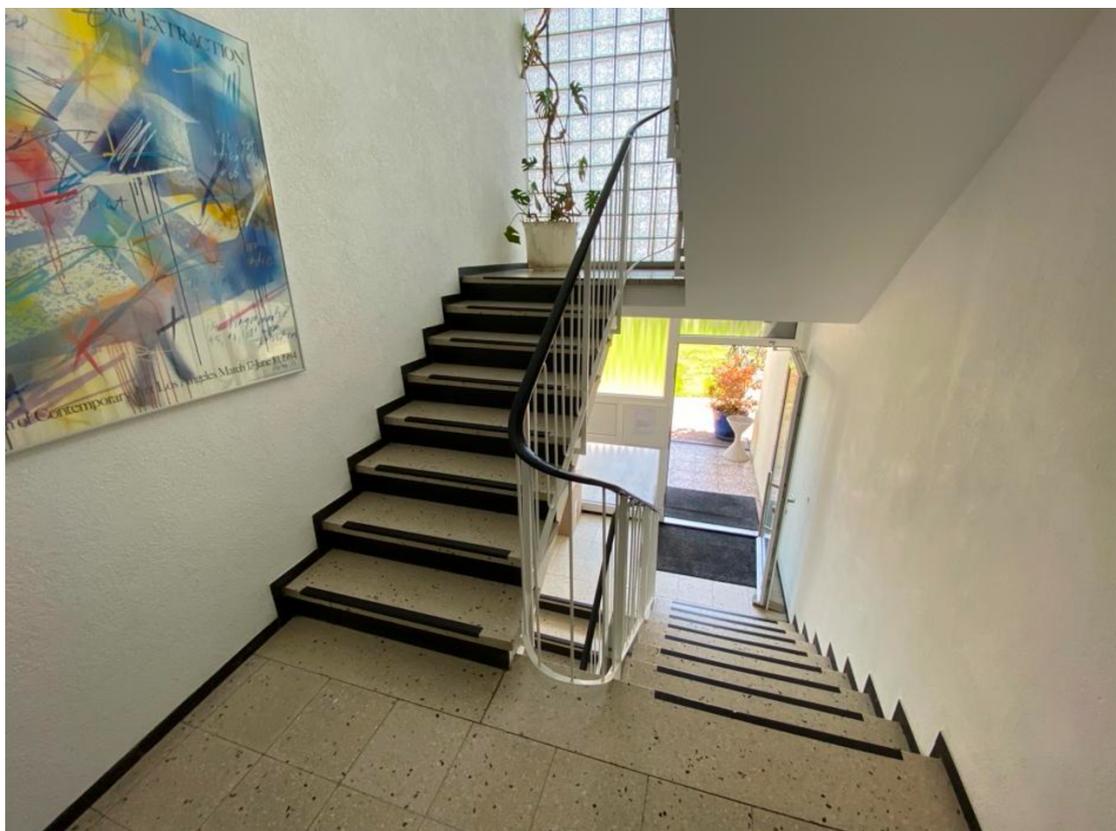
Bad EG



Terrasse



Überdachte Balkone OG



Treppenhaus



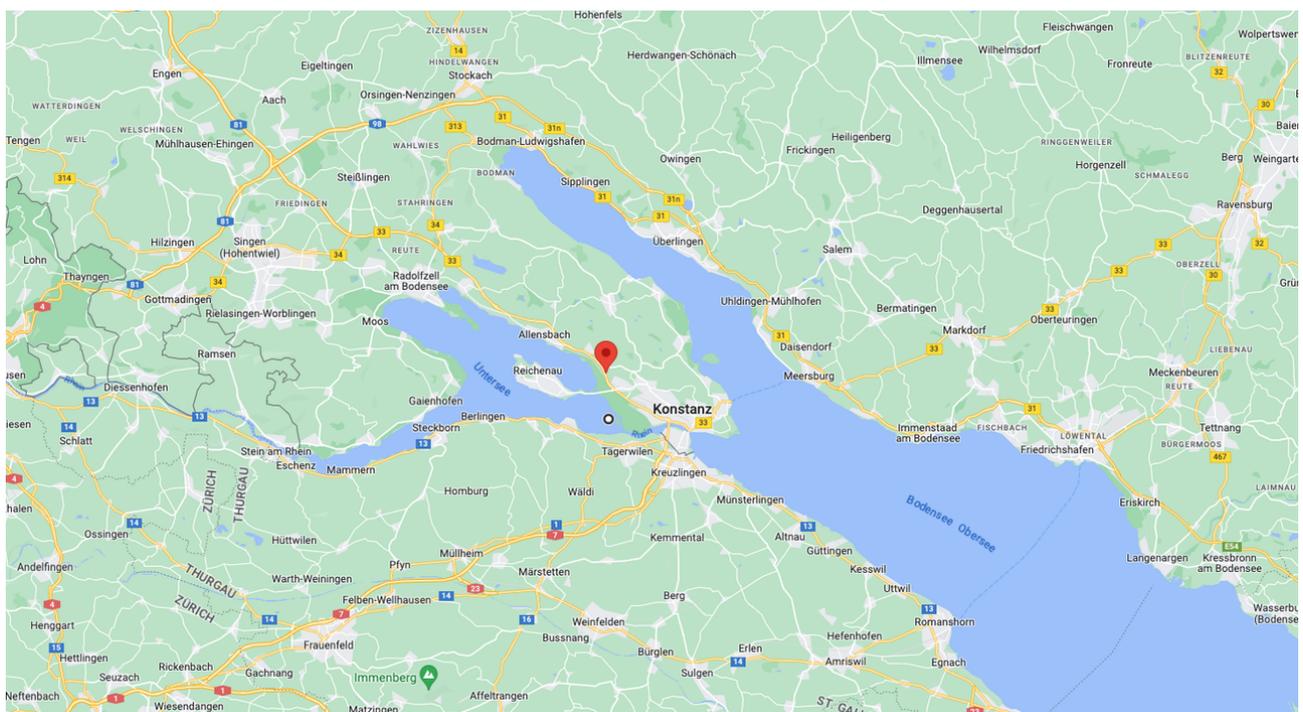
Stellplatz



Visualisierung West + Ost



Visualisierung Süd + Nord



Lage der Immobilie

## Kontakt

### Katip Immobilien

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr A. Katip

### Impressum

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

