



Immobilienexposé
**Katip | Anlageimmobilie in Fünfstetten - 4
kernsanierte Doppelhaushälften *starke
Rendite**

Objekt-Nr.:
KATIP-2024-684



Haus zum Kauf

Katip | Anlageimmobilie in Fünfstetten - 4 kernsanierte Doppelhaushälften *starke Rendite

Kaufpreis
1.499.000 €

 520 m²
Wohnfläche (ca.)

 20
Zimmer

 1.578 m²
Grundstück (ca.)

 760 m²
Nutzfläche (ca.)

 4
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	1.499.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom	

Die Immobilie

Objekt-Nr	KATIP-2024-684	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	6
	Stellplätze	6
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	520 m ²
	Zimmer	20
	Nutzfläche (ca.)	760 m ²
	Grundstück (ca.)	1.578 m ²
Räume und Flure	Anzahl Badezimmer	4
Weitere Informationen	Modernisierungen	2023
	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben

	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen
	Gartennutzung	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen im qualifizierten Alleinauftrag ein exklusives Immobilienpaket in Fünfstetten (Nähe Donauwörth) bestehend aus vier hochwertig kernsanierten Reihenhäusern, die komplett vermietet sind.

Dieses Objekt bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die Wert auf eine langfristige, sichere Rendite legen.

Jedes der vier Reihenhäuser wurde umfangreich und hochwertig kernsaniert.

Die Sanierungsmaßnahmen umfassten:

- Erneuerung der Elektrik
- Neue Heizungsanlagen
- Neue Fassade

- Neues Dach
- Hochwertige Böden
- Modernste Sanitäreanlagen

Diese umfassenden Modernisierungen garantieren eine langfristige Wertstabilität und minimieren zukünftigen Instandhaltungsaufwand.

Hierbei wurden nur erstklassige Materialien verwendet, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten.

Dazu zählen:

- Edle Bodenbeläge in allen Wohnbereichen
- Hochwertige Sanitäreanlagen mit modernem Design
- Zeitgemäße und effiziente Heiztechnik
- Vollständig erneuerte Elektroinstallationen

Alle Reihenhäuser sind vollständig mit großzügigen Kellerräumen ausgestattet.

Jedes Haus verfügt zudem über Stellplätze und einen ansprechend gestalteten Außenbereich, der zusätzlichen Wohnwert bietet.

Alle vier Wohneinheiten sind langfristig vermietet, was eine kontinuierliche und sichere Mietrendite garantiert. Die derzeitigen Mieter schätzen die hohe Wohnqualität und die attraktiven Wohnflächen, wodurch eine nachhaltige Vermietungssicherheit gewährleistet ist.

Dieses Objekt bietet Ihnen mit 4,5 % eine Top-Rendite und stellt ein attraktives Angebot für Kapitalanleger dar. Die hochwertigen Sanierungsmaßnahmen sowie die vollständige Vermietung tragen zu einer hervorragenden wirtschaftlichen Performance bei.

Dieses Immobilienangebot stellt eine einmalige Gelegenheit für Investoren dar, die eine sichere und rentable Kapitalanlage suchen. Die umfassenden Sanierungsmaßnahmen, die hochwertige Ausstattung und die langfristige Vermietung machen dieses Objekt zu einer erstklassigen Investition.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

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

Nutzen Sie diese Chance und profitieren Sie von einer stabilen und attraktiven Rendite.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ausstattung

Durch die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme erhält die Immobilie ein neubauähnlichen Charakter.

Die Ausstattungsmerkmale für Sie zur Übersicht:

- neue Bodenbeläge
- neue Dacheindeckung
- neue Heizanlage (Flüssiggas)
- Elektroanlage komplett erneuert
- neue, hochwertige Badezimmer und Gäste-WC
- Maler- und Putzarbeiten
- neue Fassade

- neue Fenster (mit elektrische Rollläden)
- mit Stellplätze
- vollständig unterkellert
- uvm.

Lage

Fünfstetten ist eine kleine Gemeinde im Landkreis Donau-Ries in Bayern, gelegen auf der Fränkischen Alb. Die Ortschaft liegt malerisch eingebettet in eine hügelige Landschaft und ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wäldern umgeben.

Die Gemeinde Fünfstetten ist gut über die Bundesstraße B2 erreichbar, die eine schnelle Verbindung zur nahegelegenen Stadt Donauwörth bietet. Von Donauwörth aus sind es etwa 15 Kilometer bis Fünfstetten, was einer Fahrzeit von ca. 20 Minuten entspricht.

Fünfstetten ist an das regionale Busnetz angebunden, das regelmäßige Verbindungen nach Donauwörth und andere umliegende Ortschaften bietet. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Donauwörth, von wo aus Zugverbindungen nach Augsburg, Nürnberg und München bestehen.

In Fünfstetten selbst gibt es grundlegende Einrichtungen wie einen Bäcker, einen Metzger und kleinere Einkaufsmöglichkeiten. Für größere Einkäufe und spezielle Bedürfnisse sind die umliegenden Städte wie Donauwörth oder Nördlingen gut erreichbar.

Eltern haben die Möglichkeit in direkter Umgebung Ihren Nachwuchs in einem naheliegenden Kindergarten oder der Grundschule unterzubringen. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten.

Ein Allgemeinarzt ist in Fünfstetten ansässig, weitere medizinische Versorgungseinrichtungen, einschließlich Apotheken und Krankenhäuser, sind in Donauwörth und Umgebung vorhanden, sodass ihre medizinische Versorgung bestens gewährleistet ist.

Die Gemeinde bietet diverse Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege. In der Umgebung gibt es zudem Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Leitheim und das Kloster Heilig Kreuz in Donauwörth. Das Altmühltal bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Naturerkundungen.

Zusammenfassend bietet die Immobilie in Fünfstetten eine ideale Kombination aus Ruhe, Nähe zu Annehmlichkeiten und der Schönheit der bayerischen Natur. Sie liegt in einer attraktiven und schönen Lage, die sowohl für Familien als auch für Pendler und Naturliebhaber ideal ist.

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | Anlageimmobilie in Fünfstetten - 4 kernsanierte Doppelhaushälften *starke Rendite
- 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 Adresdaten, 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.

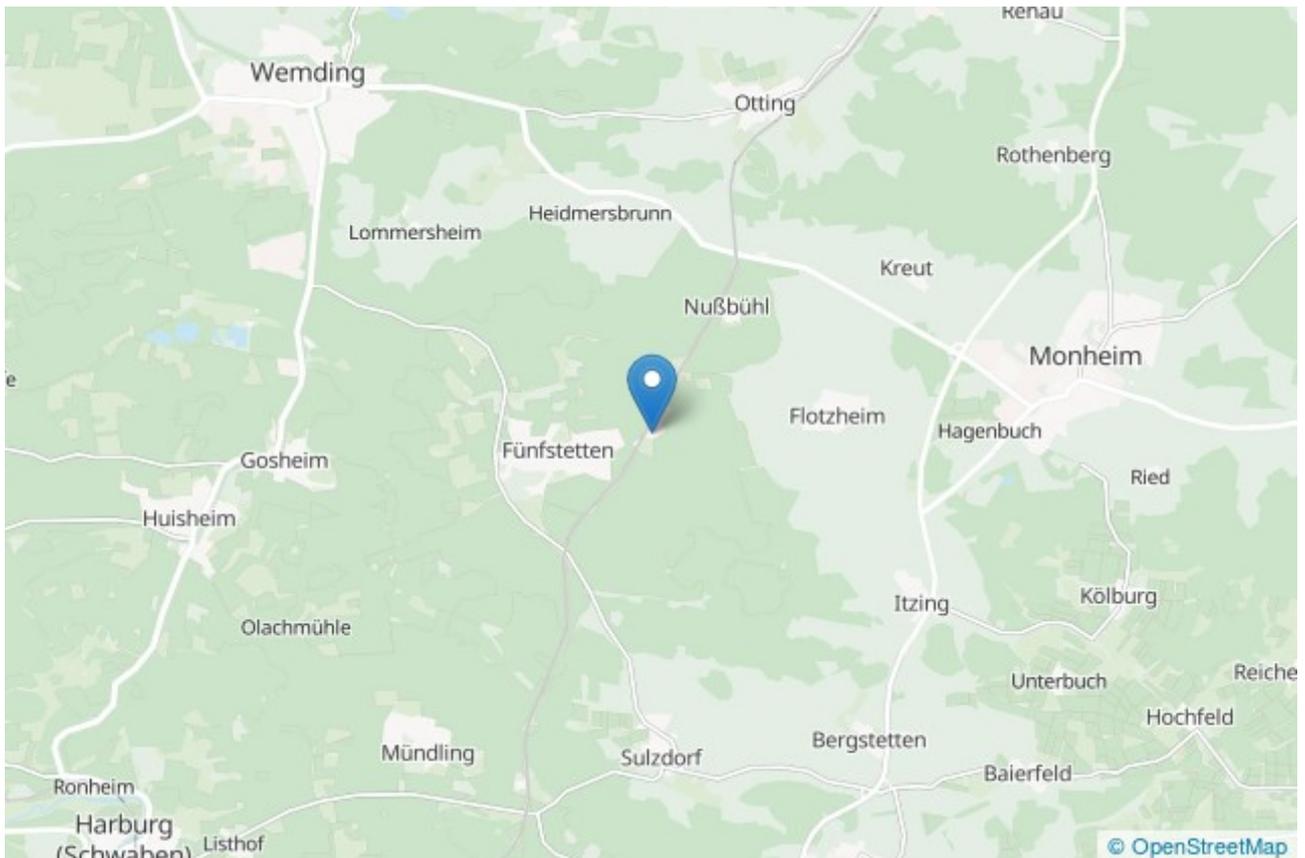
Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

Ihr Ansprechpartner

Name	A. Katip
Telefon	0821 / 408 904 11
Ort	86150 Augsburg
E-Mail	anfrage@katip-immobilien.de
Homepage	https://www.katip-immobilien.de

Lage und Umgebung

86681 Fünfstetten





Eingänge mit Stellplätze



Außenansicht



Außenansicht



Kernsanierte Räume



Flur und Eingangsbereich



Flur und Treppenaufgang



Sanierte Treppen



Kernsanierte Räume



Kernsanierte Räume



Kernsanierte Räume



Kernsanierte Räume



Kernsanierte Räume



Kernsanierte Räume



Kernsanierte Räume



Kernsanierte Räume



Kernsanierte Räume



Kernsanierte Räume



Kernsanierte Räume



Kernsanierte Räume



Kernsanierte Räume