

EXPOSÉ

Kapitalanlage mit Struktur: 206 m² Maisonette, vermietet, modernisiert



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 89359 Kötz / Kleinkötz
Baujahr: 1885
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 269 m²
Grundstücksfläche (ca.): 898 m²
Balkon: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: GAS

Kaufpreis
€ 470.000,-

HAWIELA Immobilien GmbH

Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen ° Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

> Maisonettewohnung

> Kötz / Kleinkötz

> 8 Zimmer

> 269 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-299



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	89359 Kötz / Kleinkötz, Hauptstraße 5
Baujahr	1885
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	269 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	898 m ²
Kaufpreis	470.000,- €
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	119 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenoviert
Provision für Käufer	3,57%

Objektbeschreibung:

Kapitalanlage mit Struktur und Substanz - Maisonette über drei Ebenen in zentraler Lage von Kötz

Diese außergewöhnliche Maisonetteeinheit in der Hauptstraße 5 in Kötz verbindet historische Bausubstanz mit konsequenter Modernisierung und einer klar strukturierten Nutzung. Die Einheit erstreckt sich über drei Ebenen und bietet eine seltene Kombination aus Wohn- und Nutzflächen mit nachhaltigem Ertragspotenzial. Die Einheit befindet sich in rückwärtiger Lage und ist dadurch angenehm ruhig, abseits der Hauptstraße gelegen.

Bereits im Erdgeschoss zeigt sich die funktionale Ausrichtung: Der separate Zugang erschließt die Einheit ebenerdig. Auf dieser Ebene befinden sich klassische Nebenflächen wie Waschraum, Abstellräume sowie weitere Kellerräume. Diese Flächen schaffen eine klare Entlastung der Wohnebenen und ermöglichen eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung.

Die darüberliegenden Geschosse bilden den eigentlichen Wohnbereich. Die Raumstruktur ist großzügig angelegt und wird derzeit wirtschaftlich genutzt: Die Einheit ist an einen gewerblichen Mieter vermietet, der die Räume als Unterkünfte für Mitarbeiter nutzt. Das Mietverhältnis ist indexiert und generiert aktuell eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 1.585,40 EUR, was eine stabile Einnahmesituation mit Anpassungspotenzial bietet.

Die Wohnfläche beträgt ca. 206 m², ergänzt durch umfangreiche Nutzflächen im Erdgeschoss. Stellplätze sind ausreichend auf dem Grundstück vorhanden. Die Ausstattung entspricht einem modernisierten Zustand, der in den vergangenen Jahren kontinuierlich entwickelt wurde:

Heizungsanlage (Gas) aus dem Jahr 2014

Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Energieeffizienz (Gemeinschaft)

Fassadensanierung inkl. Neuverputz und Anstrich im Jahr 2020
Neugestaltung des Hofbereichs (2020)

Balkonsanierung 2021 - großzügig dimensioniert, mit Terrassencharakter
Einbauküche aus dem Jahr 2016

Erneuerung von Böden und Bädern im Jahr 2018

Dacheindeckung und Dämmung bereits 2006 erfolgt

Das Gebäude selbst stammt ursprünglich aus dem Jahr 1885 und wurde im Jahr 1994 grundlegend modernisiert und renoviert. Es umfasst insgesamt drei Wohneinheiten sowie einen Dorfladen im Erdgeschoss, was zu einer gemischten, gewachsenen Nutzungsstruktur führt.

Einordnung aus sachverständiger Sicht:

Die Einheit überzeugt insbesondere durch die Kombination aus:

gesicherter, indexierter Mieteinnahme
substanziellem Modernisierungsstand
großzügiger Flächenstruktur über mehrere Ebenen
zusätzlicher Nutzflächenreserve

Die aktuelle Nutzung als Mitarbeiterunterkunft stellt eine wirtschaftlich funktionierende Lösung dar. Perspektivisch sind jedoch auch alternative Nutzungskonzepte denkbar, abhängig von der strategischen Ausrichtung des Erwerbers.

Insgesamt handelt es sich um eine solide Kapitalanlage mit nachvollziehbarer Ertragsstruktur und gleichzeitig vorhandener Flexibilität in der zukünftigen Nutzung.

> Maisonettewohnung

> Kötz / Kleinkötz

> 8 Zimmer

> 269 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-299



Ausstattung:

Modernisiert. Gepflegt. Substanzstark.

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren konsequent weiterentwickelt - ohne den Charakter zu verlieren:

Heizung (Gas) aus 2014

Photovoltaikanlage für zusätzliche Energieeffizienz

Fassade 2020 neu verputzt und gestrichen

Hofbereich vollständig neu gestaltet

Großzügiger Balkon (2021 saniert) - eher Terrasse als Balkon

Einbauküche (2016)

Böden und Bäder (2018 erneuert)

Dach inkl. Dämmung bereits 2006 modernisiert

Das Ursprungsbaujahr liegt bei 1885, die grundlegende Sanierung erfolgte 1994.

Ein Gebäude mit Geschichte - aber technisch auf einem soliden Stand.

Das Umfeld: gewachsen und funktional

Das Haus selbst umfasst insgesamt drei Wohneinheiten sowie einen Dorfladen.

Diese Mischung sorgt für eine lebendige, gewachsene Struktur - kein anonymer Neubau, sondern ein Standort mit Alltagstauglichkeit und Frequenz.

Warum diese Immobilie besonders ist

Sofortige Einnahmen durch bestehenden Mietvertrag

Indexierte Miete mit Entwicklungspotenzial

Großzügige, flexible Flächen über drei Ebenen

Substanz durch laufende Modernisierungen gesichert

Alternative Nutzungsperspektiven mittel- bis langfristig möglich

Für wen ist dieses Objekt interessant?

Für Kapitalanleger, die:

keine Experimente suchen, sondern funktionierende Strukturen

Wert auf nachvollziehbare Erträge legen

gleichzeitig Entwicklungsspielraum im Blick behalten

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Kötz im Landkreis Günzburg. Der Standort ist geprägt durch eine gewachsene, funktionale Dorfstruktur mit kurzen Wegen und einer soliden Grundversorgung im unmittelbaren Umfeld.

Entlang der Hauptstraße sind Einkaufsmöglichkeiten, kleinere Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Angebote angesiedelt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergarten und Grundschule

sind innerhalb des Ortes vorhanden und gut erreichbar. Die Lage ist damit alltagstauglich und insbesondere für eine kontinuierliche Vermietbarkeit geeignet.

Die verkehrliche Anbindung ist als gut zu bewerten:

Die Stadt Günzburg ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet Anschluss an die Bundesautobahn A8 (München-Stuttgart) sowie an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn. Die Oberzentren Ulm und Augsburg sind ebenfalls gut erreichbar und erweitern das Einzugsgebiet für Berufspendler und Mieter.

Ein zusätzlicher Standortvorteil ergibt sich durch die Nähe zum LEGOLAND Deutschland Resort, das nur wenige Minuten entfernt liegt. Der Freizeitpark sorgt ganzjährig für eine erhöhte Nachfrage nach temporärem Wohnraum, insbesondere im Bereich von Mitarbeiter- und Monteurunterkünften.

Zusammenfassend handelt es sich um eine zentrale, funktionale Lage mit stabiler Nachfragebasis und guter regionaler Anbindung - wirtschaftlich tragfähig und nachhaltig vermietbar.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.4.2036.

Endenergiebedarf beträgt 119.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Eine Immobilie, die heute bereits funktioniert - und morgen noch mehr kann.

Genau diese Kombination macht sie aktuell so selten am Markt.

Wenn Sie sich angesprochen fühlen, empfehlen wir eine zeitnahe Kontaktaufnahme.

Erfahrungsgemäß stoßen Objekte mit dieser Struktur auf hohes Interesse.

Fordern Sie jetzt das Exposé an oder vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Kötz / Kleinkötz
- > 8 Zimmer

- > 269 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-299



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Ansicht

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Kötz / Kleinkötz
- > 8 Zimmer

- > 269 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-299



Maisonette über 3 Ebenen mit großzügigem Balkon



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Kötz / Kleinkötz
- > 8 Zimmer

- > 269 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-299



Balkon mit Terrassencharakter



Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon



Terrasse



Moderne Einbauküche (2016)

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Kötz / Kleinkötz
- > 8 Zimmer

- > 269 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-299



Abstellraum



Wäscheraum



Separater Zugang mit praktischen Nebenflächen



Eingangsraum

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Kötz / Kleinkötz
- > 8 Zimmer

- > 269 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-299



Separater Zugang mit praktischen Nebenflächen



Zimmer



Lagegefühl



Separater Zugang mit praktischen Nebenflächen

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Kötz / Kleinkötz
- > 8 Zimmer

- > 269 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-299



Zimmer



Bad



Ruhige Schlaf- und Kinderzimmer im Dachgeschoss



Treppe

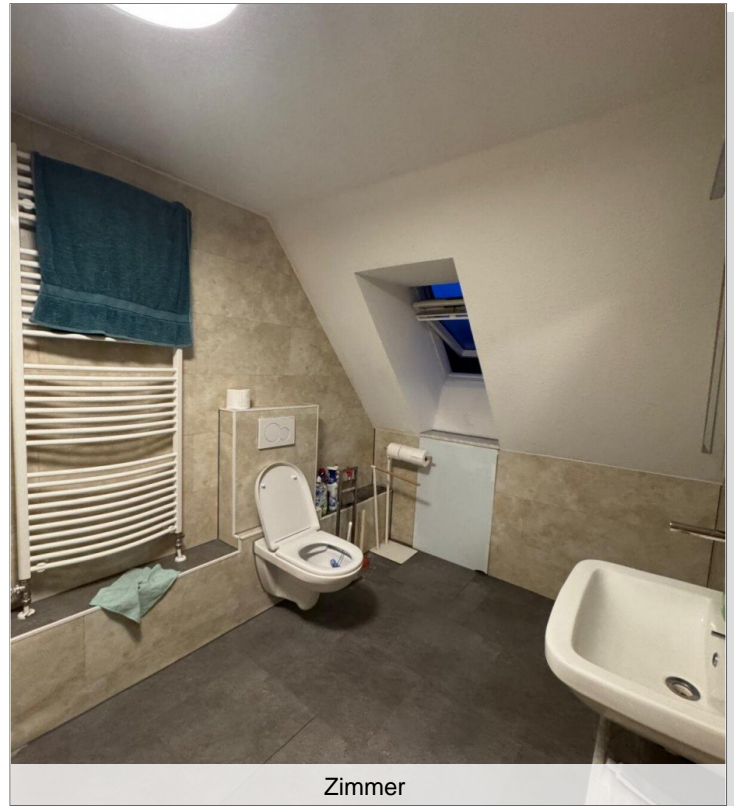
Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Kötz / Kleinkötz
- > 8 Zimmer

- > 269 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-299



Zimmer



Zimmer



Ruhige Schlaf- und Kinderzimmer im Dachgeschoss



Bad

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Kötz / Kleinkötz
- > 8 Zimmer

- > 269 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-299



Bad



Modernisierte Badezimmer (2018)



Modernisierte Badezimmer (2018)



Zimmer

Eckdaten

> Maisonettewohnung

> Kötz / Kleinkötz

> 8 Zimmer

> 269 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-299



Zimmer

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Kötz / Kleinkötz
- > 8 Zimmer

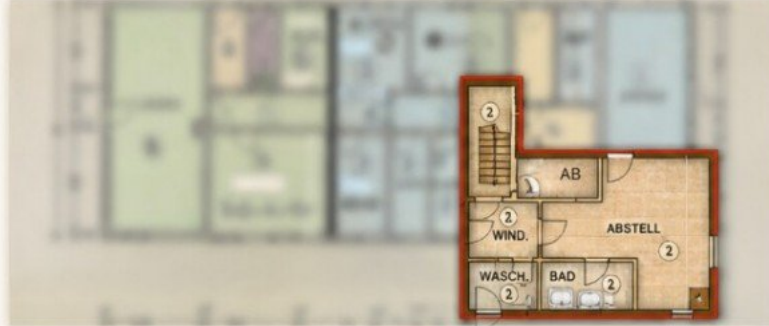
- > 269 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-299



ERDGESCHOSS

Wohnung Nr. 2
Nebenräume / Zugang

- Flur / Treppe
- Waschen
- Bad
- Abstell
- Nebenräume



1. OBERGESCHOSS

Wohnung Nr. 2
Wohnebene

- Küche
- Bad
- Kinderzimmer
- Eltern
- Wohnen
- Abstell
- Speicher
- Balkon



DACHGESCHOSS

Wohnung Nr. 2
Dachebene

- Wohnen
- Schlafen
- Abstell
- Balkon



WOHNUNG NR. 2
Maisonette
3 Ebenen

Übersicht: Wohnung Nr. 2 über drei Ebenen"

Eckdaten

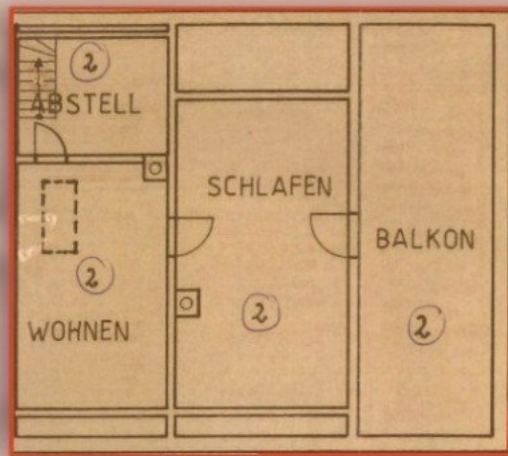
> Maisonettewohnung

> Kötz / Kleinkötz

> 8 Zimmer

> 269 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-299



Ruhige Schlaf- und Kinderzimmer im Dachgeschoss

Eckdaten

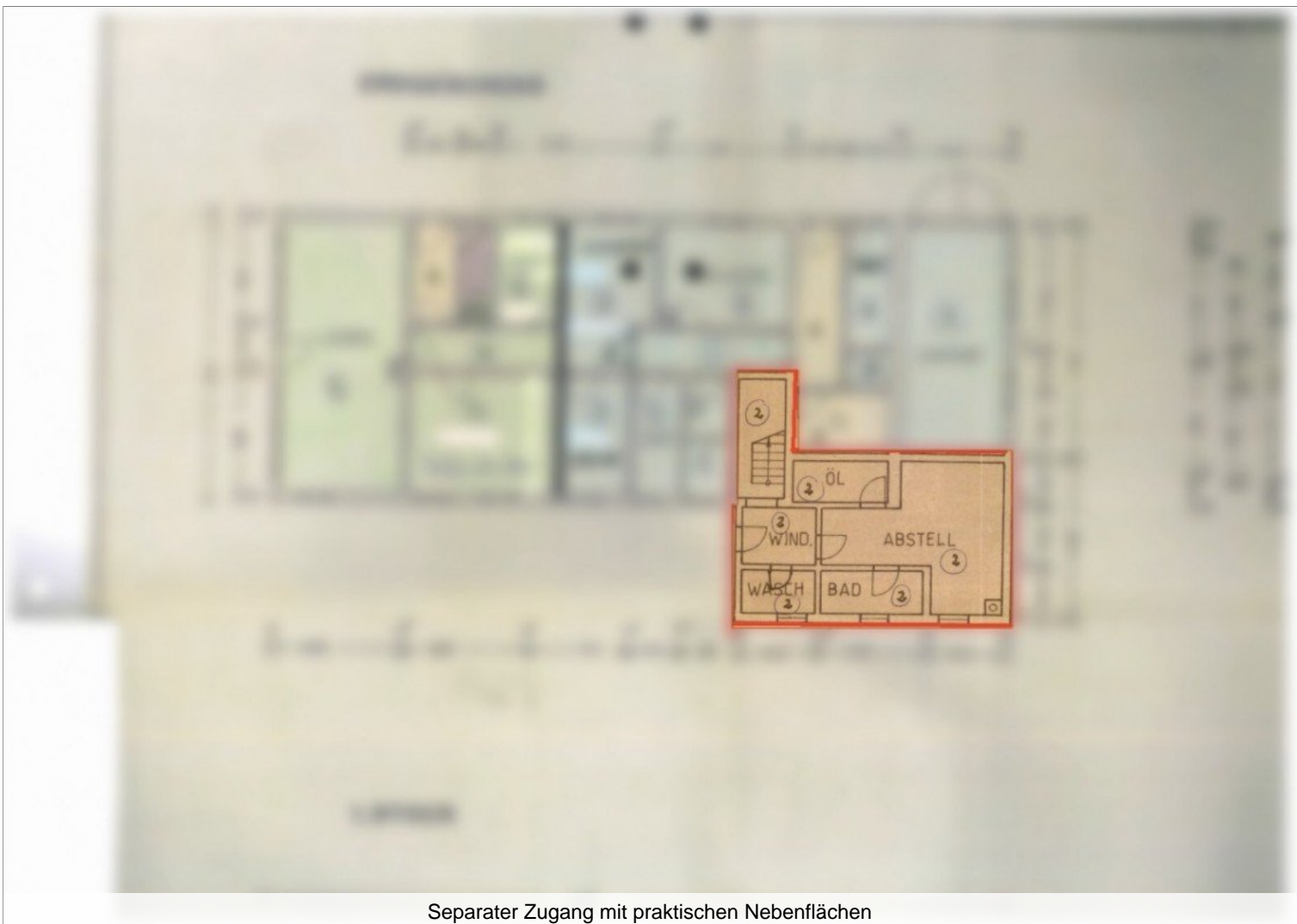
> Maisonettewohnung

> Kötz / Kleinkötz

> 8 Zimmer

> 269 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-299

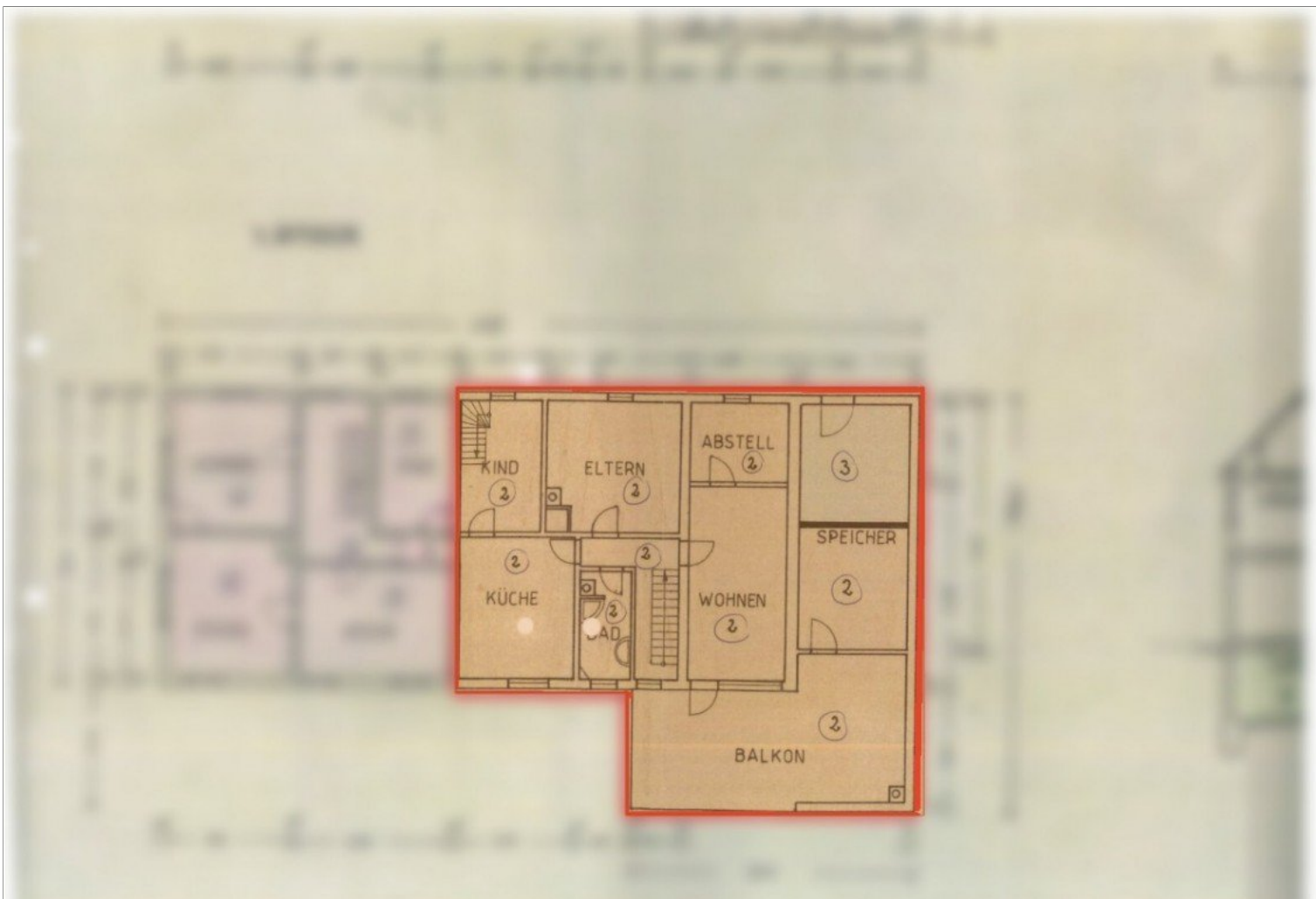


Separater Zugang mit praktischen Nebenflächen

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Kötz / Kleinkötz
- > 8 Zimmer

- > 269 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-299



Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon

