

Kaufbeuren / Großkemnat

DHH in schöner Lage

???????? ?????: 25142025



www.von-poll.com

???? ??: 399.000 EUR • ??: ca. 110 m² • ??: 5 • ??: 399 m²

??????? ?????????: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

?? ??? ??????

???????? ??????????	25142025	????? ???????	399.000 EUR
???????????	ca. 110 m²	???????????	Käuferprovision
????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
????????????? ???	2		beurkundeten
???????????		?????????	Kaufpreises
???????????	2	?????????	?????????
????? ??????????????	1959	????????????????????	ca. 55 m²
?????? ??????????????	1 x ???????	??????	
		????????	?????????, WC
			?????????????, ??????

???????? ??????????: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

????????????? ???????????

???? ????????????	????
?????????????	15.07.2035
??????????????????	
???????? ???	
????? ????????????	?????

??????????????????	BEDARF
?????????????	
????????? ????????	372.50 kWh/m²a
?????????????	
?????????????	H
?????????????????	
????? ??????????????	1959
?????????? ?? ??	
?????????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

?? ???????



???????? ?????: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

?? ???????



??????? ???????: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

?? ????????



???????? ?????????: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

?? ?????????



??????? ???????: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie
uns gerne

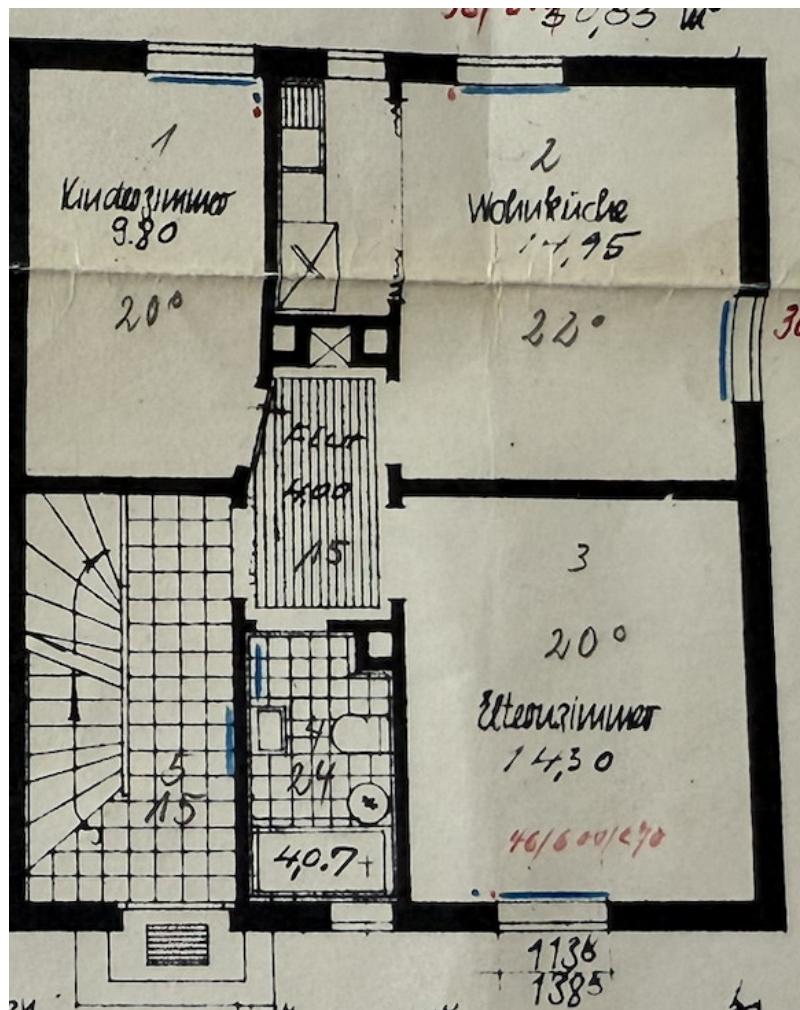
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

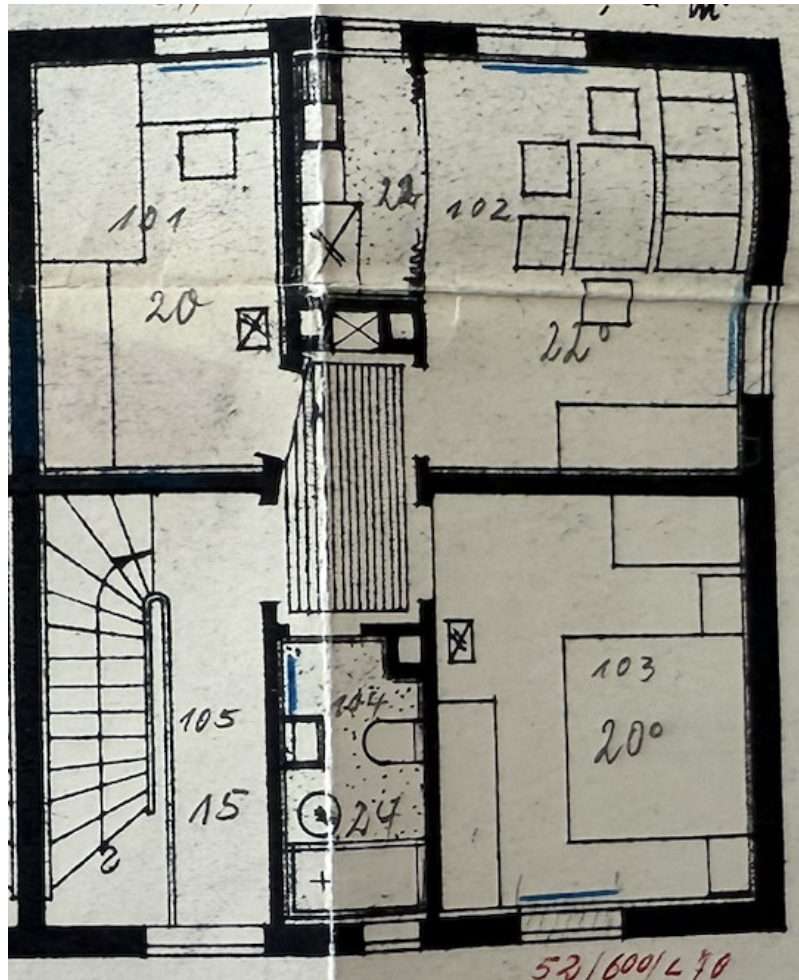
www.von-poll.com



??????? ???????: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

??? ?????? ???????????

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1959/1960 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von etwa 110 Quadratmetern bietet das Objekt ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die großzügig wohnen möchten. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen ausbaufähigen Dachstuhl, der zusätzliches Potenzial für weitere Wohn- oder Nutzfläche bietet. Besonders hervorzuheben ist die optimale Raumaufteilung, die vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das rund 399 Quadratmeter große Grundstück umfasst einen großzügigen Garten, der sich ideal zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern eignet. Die Fassade des Hauses wurde kürzlich frisch gestrichen, was dem Gebäude einen ansprechenden und gepflegten Gesamteindruck verleiht. Auch die Fenster wurden bereits ausgetauscht, was nicht nur optisch, sondern auch energetisch einen deutlichen Mehrwert darstellt. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie mit sehr guter Substanz, die sowohl sofort bezogen als auch individuell weiterentwickelt werden kann.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses vielseitige Haus in attraktiver Lage zu Ihrem neuen Zuhause zu machen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie.

??????? ???????: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

??????????????? ??? ????????

- Ausbaufähiger Dachstuhl – zusätzliches Potenzial für Wohnraum oder individuelle Nutzung
- Großzügiger Garten – ideal für Familien, Freizeit und Erholung
- Voll unterkellert – zusätzlicher Stauraum oder Platz für Hobby, Technik, Hauswirtschaft
- Elektrisches Garagentor – komfortables Parken per Knopfdruck
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung
- Modernisierte Haustüre
- Frisch gestrichene Fassade – gepflegter Gesamteindruck und moderne Außenwirkung
- Solide Bausubstanz
- Optimale Raumaufteilung – flexibel nutzbar für Familien, Paare oder Homeoffice
- Schöne Wohnlage – angenehmes Umfeld
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Fernverkehr
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote in direkter Nähe
- Zentrale Lage mit gleichzeitig hohem Wohnwert
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für individuelle Wohnideen

??????? ?????????: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet der Stadt Kaufbeuren im schönen Ostallgäu. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Gärten und kleinen Straßen mit wenig Durchgangsverkehr – ideal für Familien oder alle, die Ruhe schätzen, aber dennoch stadtnah wohnen möchten.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend:

-Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz.

-Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

-Der Bahnhof Kaufbeuren mit Anschluss an den Fern- und Regionalverkehr ist ca. 1?km entfernt.

-Der Jordanpark, das Schwimmbad sowie Sporteinrichtungen (z.?B. Fußballverein, Fitnessstudios) bieten ideale Freizeitmöglichkeiten.

-Die Innenstadt mit Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen ist ebenfalls nahegelegen.

Kaufbeuren liegt zudem verkehrsgünstig zwischen München und dem Bodensee – sowohl für Pendler als auch für Ausflüge in die Allgäuer Berge oder Seen ideal gelegen.

???????? ??????????: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 372.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com