

Kaufbeuren

Großzügig geschnittene 2 Zimmer Wohnung

CODICE OGGETTO: 25142039



PREZZO D'ACQUISTO: 183.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67 m² • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25142039
Superficie netta	ca. 67 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x Carport, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	183.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

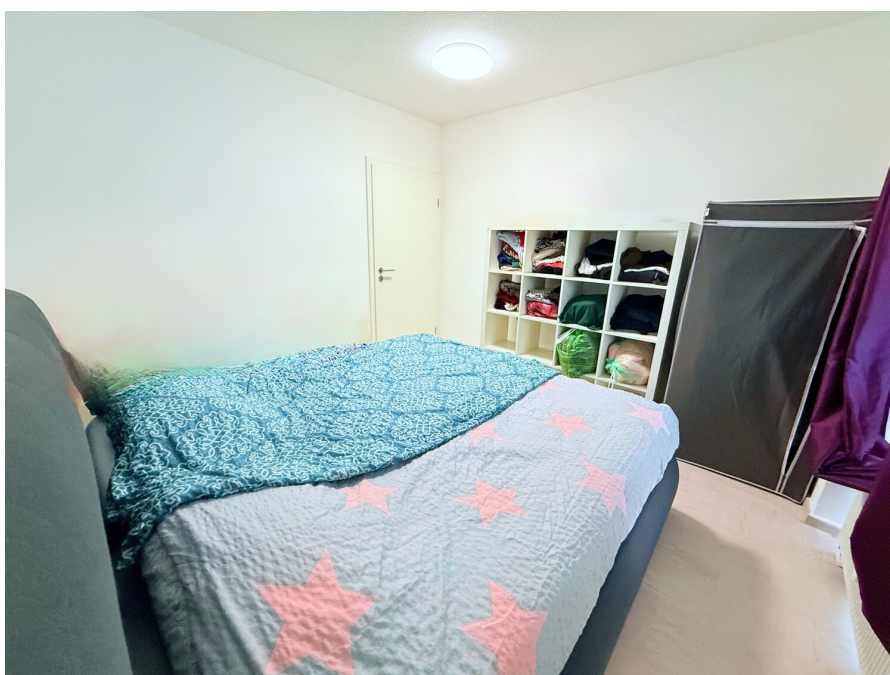
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.06.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	108.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertungkontaktieren Sie
uns gerneVON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2018-001927954

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

108,5 kWh/(m²·a)

A+ A B C D E F G H I

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

119,2 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

108,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Stk	Energiegehalt ¹	Primärenergie-faktor ²	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWt)	Anteil Heizung (kWt)	Klimasoll ³
01.01.2015	31.12.2017	Enthalpe E	1,10	547532	82224	467308	0,90
01.01.2015	31.12.2017	Leistungsausschlag	1,10	17284	8920	11420	0,90
01.01.2015	31.12.2017	Heizung	0,20	5870	—	5870	0,90
01.01.2015	31.12.2017	Leistungsausschlag	0,20	164	—	164	0,90
01.01.2015	31.12.2017	Stark	1,80	5372	5372	—	0,90
01.01.2015	31.12.2017	Leistungsausschlag	1,80	617	617	—	0,90

Vergleichswerte Endenergie

A+ A B C D E F G H I

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Erfasster Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Erfasster Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Erfasster Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

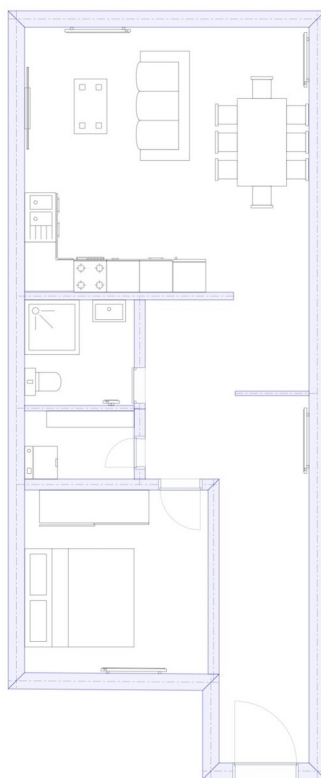
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind beispielhaft. Die tatsächlichen Werte für das Gebäude (bzw. für die Heizungsanlage) sind im Vergleichswert zu sehen. Die Werte der Tabelle sind beispielhaft. Die tatsächlichen Werte für das Gebäude (bzw. für die Heizungsanlage) sind im Vergleichswert zu sehen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises³ siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises

CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

Una prima impressione

Diese zentral gelegene und gut vermietete 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit separatem, ebenerdigen Eingang stellt ein solides Investment für Kapitalanleger dar und bietet gleichzeitig die ideale Möglichkeit für Eigennutzer, die ein lichtdurchflutetes Zuhause suchen. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die ein harmonisches und komfortables Wohnen ermöglicht und gleichzeitig viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Besonders hervorzuheben ist der helle und großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der zu gemütlichen Stunden und entspannten Abenden einlädt. Der praktische Flur mit optisch ansprechender Trennwand schafft zudem einen klar strukturierten Eingangsbereich, der gleichzeitig Stauraum bietet. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für Schränke oder individuelle Einrichtungsideen.

Das moderne Badezimmer überzeugt durch große Fliesen, eine elegante Glas-Schiebetür und eine hochwertige Ausstattung. Der Carport-Stellplatz, welcher für zusätzliche 10.000,00€ zu erwerben ist, sorgt außerdem für extra Komfort und Sicherheit beim Parken. Somit würde sich ein Gesamtkaufpreis in Höhe von 193.000,00€ ergeben. Ein vorhandener Abstellraum bietet praktischen Stauraum für Vorräte und Haushaltsutensilien, wodurch die Wohnung auch funktional bestens ausgestattet ist.

Im Jahr 2019 wurde nach umfassenden Modernisierungen (Böden, Türen, Bad, Anstrich, usw.) auch die Einbauküche mit Ceranfeld, Backofen und Geschirrspüler erneuert – diese ist bereits im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur Neugablonzer Innenstadt, sodass Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und verschiedene Freizeitangebote bequem fußläufig erreichbar sind.

Die aktuelle Kaltmieteinnahme beläuft sich auf € 748,00, zuzüglich € 45,00 für den Carport. Aufgrund der attraktiven Lage und der gepflegten Ausstattung bestehen weitere Potenziale zur Mietpreisanpassung, wodurch sich eine langfristig solide Rendite für Kapitalanleger ergibt.

Bei Interesse stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder Besichtigungen gerne zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

Dettagli dei servizi

- Vinylböden
- moderne Einbauküche
- durchdachte Raumaufteilung
- Glas Schiebetüre
- Badmöbel
- Handtuchheizkörper
- Stabile und langjährige Mietsituation
- Carport-Stellplatz
- praktische Rauntrennung im Flur
- Moderne Ausstattungsmerkmale
- Zentrale Lage
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Großzügiger Wohn- Koch- und Essbereich

CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

Tutto sulla posizione

Das Objekt liegt in einer angenehm ruhigen und gepflegten Wohnsiedlung mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt und bietet eine schnelle Anbindung in die Innenstadt von Kaufbeuren sowie zu umliegenden Stadtteilen.

Neugablonz ist der größte Stadtteil Kaufbeurens und zeichnet sich durch seine gute Infrastruktur und lebendige Atmosphäre aus. Neben zahlreichen Geschäften, Supermärkten und gastronomischen Angeboten finden sich hier Schulen, Kindergärten, Ärzte und vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie das Erlebnisbad oder Sportvereine – alles in kurzer Distanz.

Die Stadt Kaufbeuren verbindet historische Altstadt-Atmosphäre mit moderner Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle Veranstaltungen, ein gut ausgebautes Bildungsangebot und ein eigener Bahnhof sorgen für eine hohe Attraktivität sowohl für Familien als auch Berufspendler.

Die Lage im schönen Allgäu bietet zudem eine abwechslungsreiche Umgebung mit hohem Freizeitwert. Malerische Seen, ausgedehnte Rad- und Wanderwege sowie die nahegelegenen Alpen laden ganzjährig zu Outdoor-Aktivitäten ein. Gleichzeitig ermöglichen die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Städten wie München, Augsburg oder Kempten eine perfekte Balance zwischen Natur und urbanem Leben.

CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 108.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com