

Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

# Erdgeschosswohnung zu verkaufen

Objektnummer: 24413032



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24413032	Kaufpreis	560.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1971		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	61.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.12.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Objektnummer: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Objektnummer: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

A detailed floor plan diagram of the property. It shows a garage on the left with a car parked inside. The main living area includes a dining table, a kitchen area, a living room with a sofa, and two bedrooms. A central staircase is also indicated. The plan is overlaid with the text 'Gerne schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.' and the Von Poll logo is at the top.

[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

**Objektnummer: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim**

## Ein erster Eindruck

Diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines komplett kernsanierten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1971. Im Haus befinden sich insgesamt 4 Wohneinheiten, mit neuestem energetischen Standard. An extra große Stellplätze in der Tiefgarage, sowie einen Lift wurde ebenfalls gedacht. Gelegen ist diese Wohnung ruhig in Buxheim, nur einen Katzensprung von der Iller entfernt, wo Sie bei ausgiebigen Spaziergängen eine Pause vom Alltag machen können. Schauen wir uns diese Immobilie nun aber genauer an. Dieses Objekt erstreckt sich über ca. 115 m<sup>2</sup> und hat ihren ganz eigenen Charme. Sie verfügt über ein geräumigen Wohn-/Küchen- und Essbereich, von welchem Sie direkt die große Terrasse erreichen, die mit der angrenzenden Grünfläche des Gartens sehr einladend wirkt. Die Küche wurde 2012 neu gestaltet und beeindruckt mit einer Designer Kücheninsel. Ebenfalls befinden sich in dieser Wohnung zwei weitere Zimmer, die Sie ideal als Schlaf-/Gäste-/Kinder- oder Arbeitszimmer gestalten können. Ergänzt wird diese Wohneinheit durch ein Tageslicht-Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, sowie einem Gäste-Bad mit einer weiteren Dusche. Außer in den Nassräumen, wurde in der gesamten Wohnung Parkett verlegt (Eiche geräuchert), was zusammen mit der Fußbodenheizung nicht nur optisch für Wärme sorgt. Beheizt wird das gesamte Haus mit einer Pelletheizung und einem heizungsunterstützenden Solarsystem, was sich als besonders energieeffizient erweist. Vollständigkeitshalber ist zu erwähnen, dass zu dieser Einheit ein Tiefgaragenstellplatz gehört, den Sie mit dem Aufzug des Hauses erreichen können. Sie haben Sehnsucht nach einer idyllischen Wohnlage? Dann vereinbaren Sie jetzt gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin gemeinsam mit uns.

Objektnummer: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Ausstattung und Details

Im Jahr 2012 wurden die Wohnung entkernt und umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt, wie z.B:

- Austausch der dreifachverglasten Kunststofffenster
- Dach sowie die Dachdämmung erneuert
- Neue Einbauküche eingebaut
- Bäder saniert
- Bodenbeläge erneuert
- Wasser- und Stromleitungen wurden erneuert
- 2023 wurde die Fassade gestrichen

sonstige Ausstattung des Hauses

- Aufzug im Haus von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Pelletheizung mit heizungsunterstützende Solaranlage wurde 2022 erneuert

Zur Wohnung:

- Erdgeschoss-Eigentumswohnung
- Parkett ( Eiche geräuchert ) in der gesamten Wohnung (außer Nassbereich)
- Duschbad mit ebenerdiger Dusche, WC und einem Waschmaschinenanschluss
- ein weiteres Duschbad mit ebenerdiger Dusche, WC
- Fußbodenheizung
- ein Kaminanschluss ist im Wohnzimmer vorhanden
- Terrasse
- Einbauküche mit einer Kücheninsel und Elektrogeräte (Herd, Dunstabzugshaue. Backofen und Spülmaschine)
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Buxheim im schönen Allgäu liegt äußerst verkehrsgünstig direkt an der A 96. Memmingen (Flughafen, Bundesbahn) ist ca. 5 Minuten mit dem Auto anzufahren. München, Kempten, Ulm und Stuttgart sind ebenfalls leicht zu erreichen. Die ruhige Gemeinde hat genügend Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Verbandsschulen sind vor Ort. Busverbindungen nach Memmingen und Umgebung bestehen ebenfalls.



**Objektnummer: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 61.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist B. Wohnen in ruhigem und angenehmen Umfeld. Das gesamte Konzept wurde für Seniorengerechtes, Behindertengerechtes und Barrierefreies Wohnen ausgelegt.

Objektnummer: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Steidle

---

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu  
E-Mail: [memmingen@von-poll.com](mailto:memmingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)