

Kaufbeuren

# attraktive 3 Zimmer Wohnung

Objektnummer: 24142034A



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24142034A - 87600 Kaufbeuren

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

Objektnummer: 24142034A - 87600 Kaufbeuren

## Auf einen Blick

Objektnummer	24142034A
Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 18000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24142034A - 87600 Kaufbeuren

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	71.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.07.2034	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24142034A - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142034A - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142034A - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142034A - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie

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

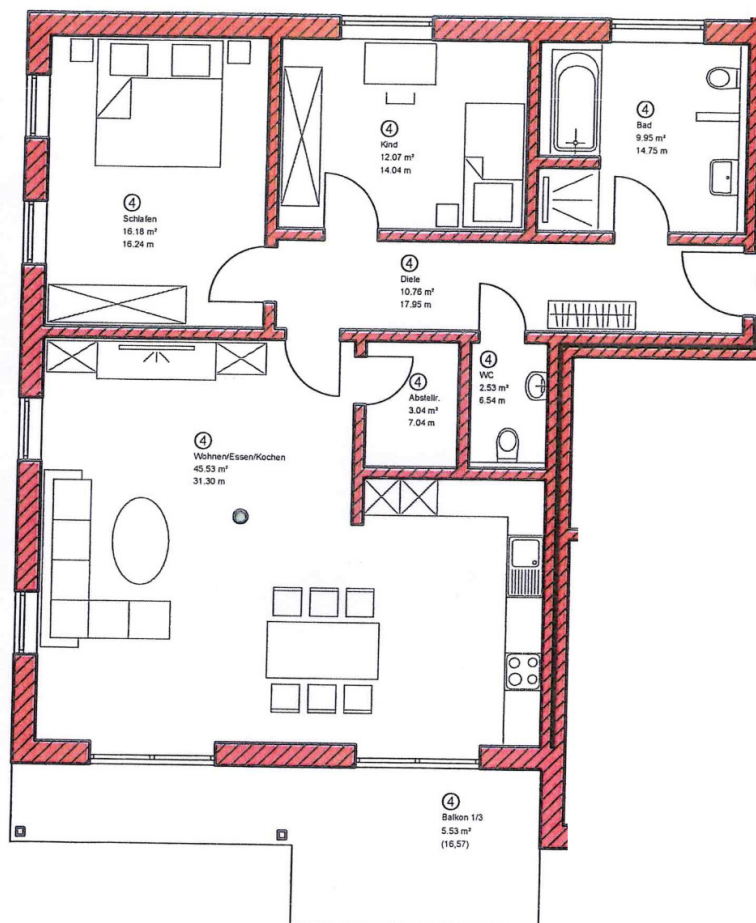
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Objektnummer: 24142034A - 87600 Kaufbeuren

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24142034A - 87600 Kaufbeuren

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen eine tolle Wohnung im energieeffizienten KfW-55-Standard. Diese hochwertig ausgestattete Immobilie bietet alles, was das Herz begehrt, und stellt eine ideale Investition sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger dar. Betreten Sie Ihr neues Zuhause und genießen Sie die behagliche Wärme der Fußbodenheizung, die in allen Räumen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Wohnung ist energetisch sehr hochwertig gebaut (Energieskala B) daraus resultieren sehr geringe Energiekosten. Das Badezimmer ist zusätzlich mit einem praktischen Handtuchheizkörper ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für natürliche Belüftung und Tageslicht sorgt. Die stilvolle Küche ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Sie ist mit energetischen und modernen Elektrogeräten ausgestattet und hat einen Neuwert von ca. 14.000 Euro und bietet Ihnen somit sofortigen Komfort und Funktionalität. Ein Aufzug sorgt für barrierefreien Zugang zu allen Stockwerken und erleichtert den Alltag erheblich. Dank des Glasfaseranschlusses steht Ihnen zudem eine blitzschnelle Internetverbindung zur Verfügung, die optimale Bedingungen für Homeoffice bietet. Ein gemauerter Kellerstellplatz gehört ebenfalls zu dieser Immobilie und bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum für Ihre Habseligkeiten. Die Entkalkungsanlage sorgt für weiches Wasser und schützt Ihre Haushaltsgeräte vor Kalkablagerungen. Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen einen sicheren und wettergeschützten Parkplatz für Ihr Fahrzeug garantiert. Dieser ist für 18.000 Euro zusätzlich zu erwerben, wodurch der sich Gesamtpreis der Immobilie auf 337.000 Euro beläuft. Die Immobilie befindet sich ca. 13 Km von der Kernstadt Kaufbeuren entfernt. Jetzt ist Ihr Handeln gefragt, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24142034A - 87600 Kaufbeuren

## Ausstattung und Details

Wohnung im KfW 55 Standard  
überdachter Südbalkon  
hochwertige Böden  
Fußbodenheizung  
Im Bad ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper  
Bad mit Dusche und Fenster  
Gäste-WC  
Küche inkl. E-Geräte im Wert von ca. 14.000 Euro  
Aufzug  
Glasfaser-Anschluss für schnelles Internet  
gemauertes, nicht einsehbares Kellerabteil  
Pelletheizung  
Entkalkungsanlage  
Tiefgaragenstellplatz



**Objektnummer: 24142034A - 87600 Kaufbeuren**

## Alles zum Standort

Die Immobilie im Landkreis Ostallgäu in Bayern gelegen, bietet eine idyllische, ländliche Umgebung mit hoher Lebensqualität. Eingebettet in die sanften Hügel des Voralpenlandes, ist das Dorf von Wäldern, Wiesen und Feldern umgeben, die zu Spaziergängen und Radtouren einladen. Wintersportmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden. Die Infrastruktur vor Ort umfasst Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Bäckerei und ein Metzger sind im Dorfladen integriert. Familien profitieren von der örtlichen Grundschule und dem Kindergarten. Über die B12 sind Kaufbeuren und Kempten schnell erreichbar, die zusätzlich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen und weiterführende Schulen bieten. Der Bahnhof in Kaufbeuren sorgt für eine gute Anbindung an das Bahnnetz. Im Ort gibt es zahlreiche Vereine und Freizeitmöglichkeiten. Regelmäßige Veranstaltungen stärken das Gemeinschaftsgefühl. Sehenswürdigkeiten wie die Schlösser Neuschwanstein und Hohenschwangau sowie nahegelegene Seen laden zu Ausflügen ein.

**Objektnummer: 24142034A - 87600 Kaufbeuren**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 71.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24142034A - 87600 Kaufbeuren

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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