

Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Erdgeschosswohnung zu verkaufen

Property ID: 24413032



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

PURCHASE PRICE: 560.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## At a glance

Property ID	24413032
Living Space	ca. 115 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	560.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Pellet	Final Energy Demand	61.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.12.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## The property



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

Property ID: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## The property



**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)



Property ID: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## The property



Property ID: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Property ID: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## The property



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



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

Property ID: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## A first impression

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.

Property ID: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Details of amenities

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

Property ID: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## All about the location

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.

Property ID: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Other information

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.

Property ID: 24413032 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)