

#### **Buchloe**

#### Reihenmittelhaus Buchloe

Objektnummer: 25142037



KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 282 m<sup>2</sup>



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



#### Auf einen Blick

Objektnummer	25142037
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage, 14000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	530.000 EUR
Haus	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche



# Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.09.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	173.80 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972









































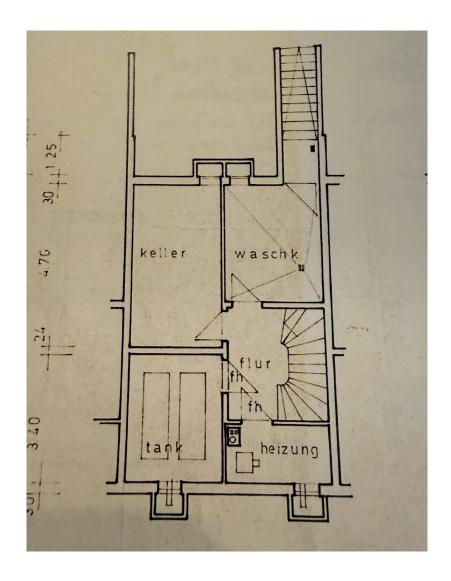


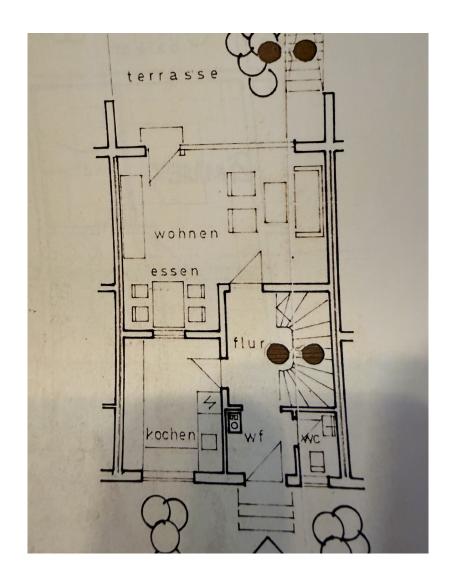


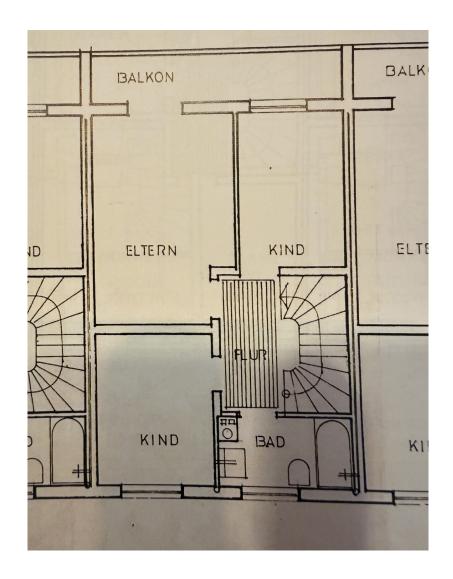


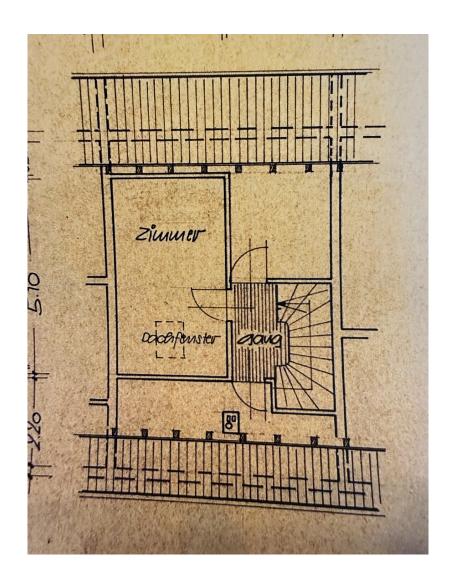


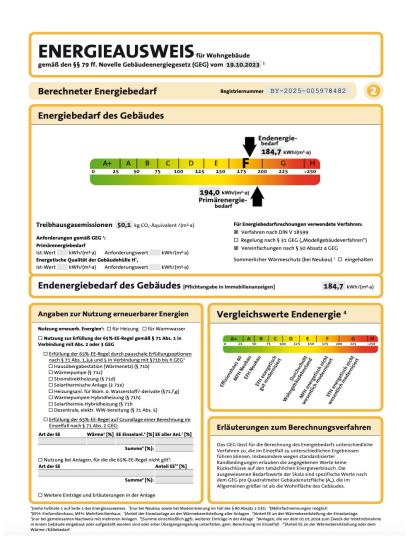
# Grundrisse











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.



#### Ein erster Eindruck

Dieses vollständig renovierte Reihenhaus aus dem Baujahr 1972 vereint modernes Wohnambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Die Wohnfläche von ca. 118 m² verteilt sich auf drei Ebenen und bietet flexibel nutzbare Räume, die individuellen Wohnbedürfnissen gerecht werden. Das ca. 282 m² große Grundstück eröffnet darüber hinaus Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2023 wurden nicht nur alle technischen und optischen Bereiche erneuert, sondern auch Grundrisse sorgfältig angepasst, um zeitgemäße Ansprüche an das Wohnen zu erfüllen. Das gesamte Gebäude präsentiert sich daher in einem neuwertigen Zustand und besticht durch eine gehobene Ausstattungsqualität.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit großen Fensterflächen ausgestattet ist. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den gepflegten Gartenbereich erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine angenehme Verbindung von innen und außen. Angrenzend befindet sich die offene Küche, welche mit modernen Einbauten und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet wurde. Die stilvolle Gestaltung und die ausgewählten Materialien sorgen für ein zeitloses Gesamtbild.

Im Obergeschoss befinden sich zwei komfortable Schlafzimmer, beide mit ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Darüber hinaus wurde bei der Raumaufteilung besonderer Wert auf Funktionalität und Privatsphäre gelegt. Das stilvolle Tageslichtbad mit moderner Sanitärkeramik und einer großzügigen Dusche ist 2023 ebenfalls vollständig erneuert worden. Ein weiteres Highlight ist der zusätzliche, flexibel nutzbare Raum, der sich sowohl als Büro als auch als Gästezimmer eignet.

Fenster, Türen, Bodenbeläge, wurden im Zuge der Sanierung ausgetauscht. Eine hochwertige Ausstattung mit attraktiven Bodenbelägen, modernen Wandgestaltungen und praktischen Details prägt das gesamte Haus.

Der Außenbereich bietet Platz für Erholung und Freizeitgestaltung, während der Vorgarten das gepflegte Erscheinungsbild unterstreicht. Zu dem Reihenhaus gehört zudem ein eigener Garagen Stellplatz, welcher für 14.000 Euro dazu erworben werden muss. Damit beläuft sich der Gesamtbetrag der Immobilie auf 544.000 Euro.



Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen aus. Ruhige Straßenführungen sowie das familienfreundliche Umfeld runden das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich von der Qualität dieser Immobilie und entdecken Sie die Vorzüge eines frisch modernisierten Zuhauses, das sowohl durch Funktionalität als auch durch Wohnkomfort überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



### Ausstattung und Details

- -Garagenstellplatz
- modernes neues Badezimmer
- ausgebautes Dachgeschoss
- hochwertige Küche inkl Elektrogeräte
- neue hochwertige Böden
- 2023 renoviert
- Pergola
- gepflegter Vorgarten
- Voll unterkellert
- Isolierte Kunststofffenster



#### Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Buchloe, im Landkreis Ostallgäu, das auch als "Tor zum Allgäu" bekannt ist. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern.

#### Verkehrsanbindung:

Dank der direkten Nähe zum Bahnhof Buchloe bestehen ausgezeichnete Zugverbindungen nach München, Augsburg und Memmingen. Über die Autobahn A96 sowie die Bundesstraße B12 ist auch das überregionale Straßennetz schnell erreichbar – ideal für Pendler.

#### Infrastruktur & Versorgung:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und sorgen für eine familienfreundliche Infrastruktur.

#### Freizeit & Umgebung:

Das Stadtzentrum mit seinen Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten liegt nur wenige Minuten entfernt. Zudem bietet die Nähe zu Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten im Allgäu einen hohen Erholungswert und vielseitige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

#### Fazit:

Die Lage verbindet Ruhe und Wohnkomfort mit hervorragender Verkehrsanbindung und einer ausgezeichneten Infrastruktur – ein idealer Standort für Familien, Berufspendler und alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität schätzen.



#### Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.80 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

www.von-poll.com



### Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0 E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com