

**Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt**

# **helle 2 Zimmer Wohnung in Citylage**

**Objektnummer: 25142040.1**



**KAUFPREIS: 154.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25142040.1 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt**

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

**Objektnummer: 25142040.1 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25142040.1</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>154.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 51 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 8 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1969</b>		

Objektnummer: 25142040.1 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	146.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.11.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25142040.1 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142040.1 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im 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: 25142040.1 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142040.1 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

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

Objektnummer: 25142040.1 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25142040.1 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Toplage von Kaufbeuren und Zentrumsnähe.**

**Die Eigentumswohnung verfügt über ein großzügiges, gut belichtetes Wohn- und Schlafzimmer. Das Schlafzimmer verfügt über einen Zugang zum überdachten Balkon.**

**Über den Flur erreicht man das innenliegende Badezimmer mit Badewanne. Die Einbauküche ist funktional eingerichtet und im Kaufpreis enthalten. Zudem gibt es noch einen separaten Abstell / Vorratsraum.**

**Das Wohnhaus wird über ein gemeinschaftliches Treppenhaus erschlossen. Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum.**

**Die Wohnung ist aktuell für 525,00 € Kaltmiete, zusätzlich 180,00 € Nebenkosten vermietet. Gesamtmiete 705,00 €.**

**Der Wert des Energieausweises betrifft das gesamte Gebäude, die tatsächlichen Nebenkosten sind, für die die Größe der Wohnung, eher gering.**

**Diese Wohnung eignet sich für Paare, Singels und Kapitalanleger, gleichermaßen. Wir hoffen Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Objektnummer: 25142040.1 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt**

## **Ausstattung und Details**

- Ziegelmassiv
- Gasheizung
- Kunststofffenster
- Laminat, Fliesen, Vinyl
- weiße Türen
- Bad mit Wanne
- tolle Belichtung
- Südbalkon
- Kellerraum

**Objektnummer: 25142040.1 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt**

## **Alles zum Standort**

Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren liegt im wunderschönen Allgäu im Süden Bayerns und zählt zu den beliebtesten Regionen Deutschlands. Die Umgebung begeistert durch ihre einzigartige Kombination aus beeindruckender Natur, hoher Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu den Alpen, zahlreichen Seen sowie bekannten Ausflugszielen macht die Region sowohl bei Einheimischen als auch bei Besuchern besonders attraktiv. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur sowie einer schnellen Erreichbarkeit der Städte München, Augsburg und Kempten.

Kaufbeuren selbst überzeugt durch seinen charmanten Charakter, eine hervorragende Infrastruktur sowie eine gelungene Verbindung aus Tradition und Moderne. Die Stadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Darüber hinaus verfügt Kaufbeuren über ein breites Freizeit- und Kulturangebot mit Sportvereinen, Fitnessstudios, Schwimmbädern sowie vielfältigen Veranstaltungen über das gesamte Jahr hinweg. Auch wirtschaftlich zählt Kaufbeuren zu einem gefragten Wohnstandort im Allgäu.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentraler Lage nur 600m vom Zentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Bus- und Bahnanschlüsse sind bequem fußläufig erreichbar. Trotz der zentralen Innenstadtlage bietet die Wohnung durch den ruhigen Innenhof eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre.

**Objektnummer: 25142040.1 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt**

## **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](mailto:landsberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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