

Kaufbeuren

Apartment building in a prime location - Investment opportunity near the city center

Property ID: 25142027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 659.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 228 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 580 m²

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

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

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

At a glance

Property ID	25142027
Living Space	ca. 228 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1956
Type of parking	2 x Car port, 3 x Outdoor parking space

Purchase Price	659.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	309.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.07.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property



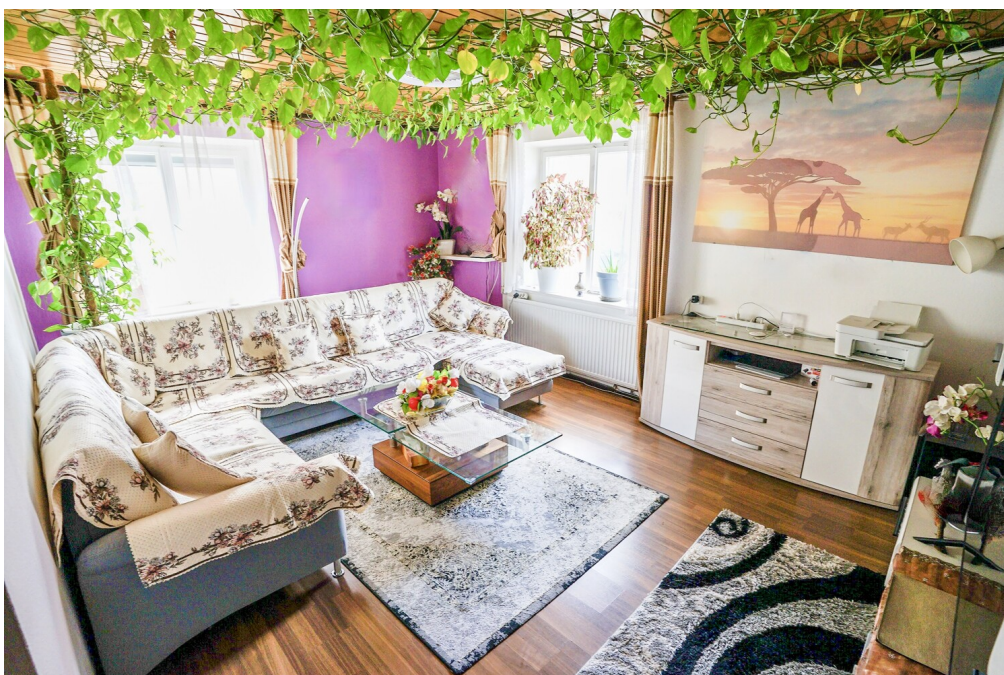
Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property



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

The property

ENERGIEWEISZ

gemäß des § 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 19.10.2023)

Berechneter Energiebedarf

Energiebedarf des Gebäudes

A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	225

Endenergiebedarf
309,9 kWh/m²

100,7 unter 0
Primärenergiebedarf

Registernummer: **BT-2025-005859370**

Treibhausgasemissionen **63,0 kg CO₂-Äquivalent/m² (nH)**

Anforderungen gemäß GEG¹⁾

Primärenergiebedarf
nH oder nGEP/40% Anforderungswert **kWh/m² (nH)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle nH
nH oder nGEP/40% Anforderungswert **kWh/m² (nH)**

Für Berechnungen zugrunde zu legendende Werte:
 1) Verfahren nach DIN V 18519
 2) Regelung nach § 13 GEG (Energieeffizienzfaktor)
 3) Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) 3) eingehalten

Endergiebedarf des Gebäudes

(Primärleistung in Immobilienanzeigen) **309,9 kWh/m² (nH)**

Angaben zur Nutzung des Energieeffizienz

Nutzung, Erklärung, 1) für Heizung, 2) für Warmwasser

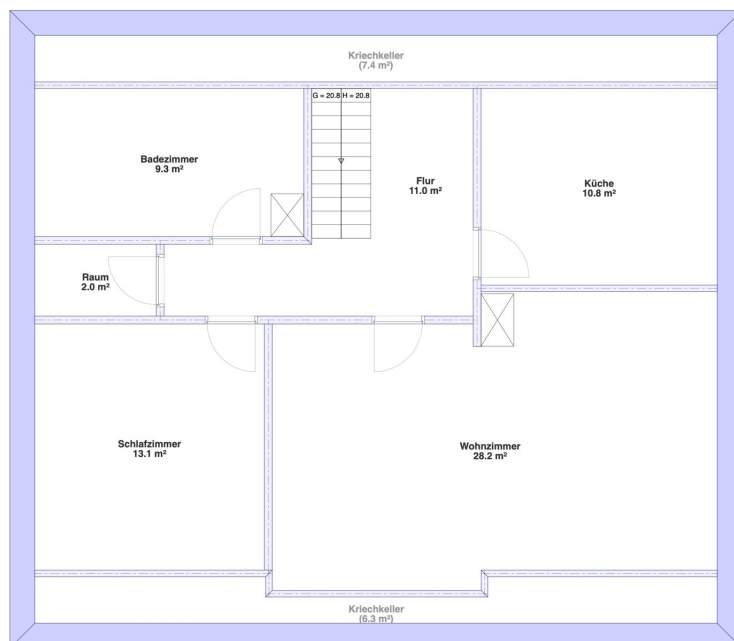
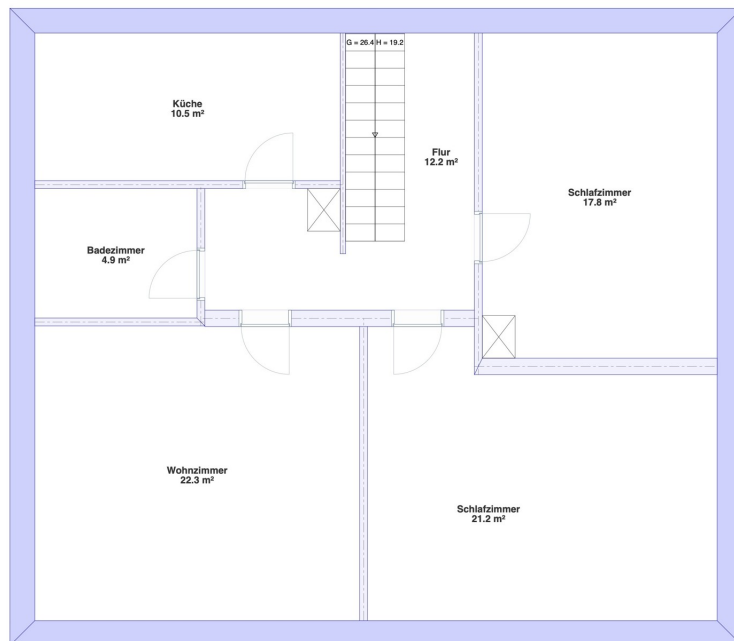
Nutzung nach Erfüllung der 60% nGEP: **73 A bis 1 in Verbindung mit 0 oder 1 oder 3**

1) Gebäudehülle nGEP/40% oder nach passivem Energieeffizienzplan nach 73 A bis 1 in Verbindung mit 0 bis 3 bis GEP/40% (nH) (Wärmepumpe) 3) 73 A bis 1
 2) Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 3) Solarthermische Anlage 3) 73 A bis 1
 4) Heizungsanlage, für Wärme, in Wasser/Wasser (3) 73 A bis 1
 5) Solarthermische Anlage 3) 73 A bis 1
 6) Solarthermische Anlage 3) 73 A bis 1
 7) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 8) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 9) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 10) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 11) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 12) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 13) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 14) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 15) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 16) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 17) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 18) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 19) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 20) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 21) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 22) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 23) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 24) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 25) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 26) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 27) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 28) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 29) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 30) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 31) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 32) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 33) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 34) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 35) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 36) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 37) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 38) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 39) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 40) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 41) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 42) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 43) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 44) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 45) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 46) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 47) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 48) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 49) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 50) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 51) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 52) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 53) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 54) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 55) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 56) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 57) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 58) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 59) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 60) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 61) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 62) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 63) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 64) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 65) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 66) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 67) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 68) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 69) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 70) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 71) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 72) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 73) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 74) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 75) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 76) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 77) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 78) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 79) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 80) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 81) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 82) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 83) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 84) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 85) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 86) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 87) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 88) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 89) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 90) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 91) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 92) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 93) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 94) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 95) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 96) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 97) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 98) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 99) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 100) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 101) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 102) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 103) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 104) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 105) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 106) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 107) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 108) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 109) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 110) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 111) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 112) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 113) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 114) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 115) Elektrotherm. elektr. Wärmepumpe 3) 73 A bis 1
 11

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

A first impression

Offered for sale is a very spacious multi-family house with four bathrooms, double-glazed wooden windows, a generous driveway, and ample expansion potential. Whether for a large family or as an investment property, this property offers a wide range of design options. The ground floor extension allows for the creation of a self-contained apartment or a commercial unit – the necessary permits are already in place. The current construction allows for conversion into three separate residential units, thus providing a sound investment opportunity. The ground floor could be transformed into a light-filled, generously proportioned 3.5-room apartment with approximately 83.7 m² of living space, real wood floors, and large windows. The spacious west-facing terrace creates a pleasant oasis of well-being. The first floor, once converted, offers approximately 81.7 m² of living space and three rooms, creating a spacious apartment with high ceilings and plenty of room for the whole family. The attic offers diverse development possibilities – for example, a 2-room apartment with 76.4 m² or a maisonette apartment of over 100 m² with plenty of natural light and additional space thanks to the existing dormer window. Currently, the attic is accessible via an internal spiral staircase and is used as a hobby and leisure room. The property also includes a large driveway to the rear courtyard with three carport parking spaces, which are included in the purchase price. Another highlight is the new heating and photovoltaic system, which ensures a future-proof, modern, and cost-effective energy supply. The primary energy source is natural gas supplied by the municipal network, enabling comfortable and efficient heating.

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Details of amenities

- 8 großzügige Zimmer mit Tageslicht
- 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer
- Echtholzböden im Erdgeschoss
- Terrasse in Westausrichtung im Erdgeschoss
- Balkon in Ostausrichtung im 1. Obergeschoss
- Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses zur Maisonette-Wohnung
- Dachgeschoss mit vorhandenen Wasser- und Stromanschlüssen
- Überdachter Carport mit Platz für bis zu 3 Fahrzeuge
- Moderne Gas-Heizungsanlage und Photovoltaikanlage
- Vielfältiger Gestaltungsfreiraum mit großem Ausbaupotenzial
- Solide Bauweise mit zeitgemäßer Ausstattung
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung
- Anbau im Erdgeschoss: genehmigte Nutzung als Gewerbeeinheit oder zusätzlicher Wohnraum

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

All about the location

Kaufbeuren überzeugt mit seiner beliebten Lage im Alpenvorland und bietet etliche Freizeitaktivitäten in der freien Natur. Die Nähe zu den Alpen und den zahlreichen Badeseen, macht die Ortschaft zu einem attraktiven Reiseziel aus aller Welt.

Ebenfalls bietet Kaufbeuren eine hervorragende Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, durch direkte Nähe zur B12 sowie der Autobahn A96. Der Bahnhof von Kaufbeuren ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht durch regelmäßige Zugverbindungen gemütliche Reisen nach in Richtung Kempten, Augsburg und München, sodass auch Pendler hier voll auf ihre Kosten kommen.

Das Objekt selbst befindet sich in einer sehr zentralen aber dennoch ruhigen Wohnsiedlung inmitten von Kaufbeuren. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Ärzte sind unmittelbar fußläufig erreichbar, aber auch Bahnhof, Innenstadt und Schulen sind mit dem Auto nur einige Minuten entfernt.

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 309.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com