

Kaufbeuren

# Großzügig geschnittene 2 Zimmer Wohnung

Property ID: 25142039



PURCHASE PRICE: 183.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25142039 - 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: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## At a glance

Property ID	25142039	Purchase Price	183.000 EUR
Living Space	ca. 67 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1993	Modernisation / Refurbishment	2019
Type of parking	1 x Car port, 10000 EUR (Sale)	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen

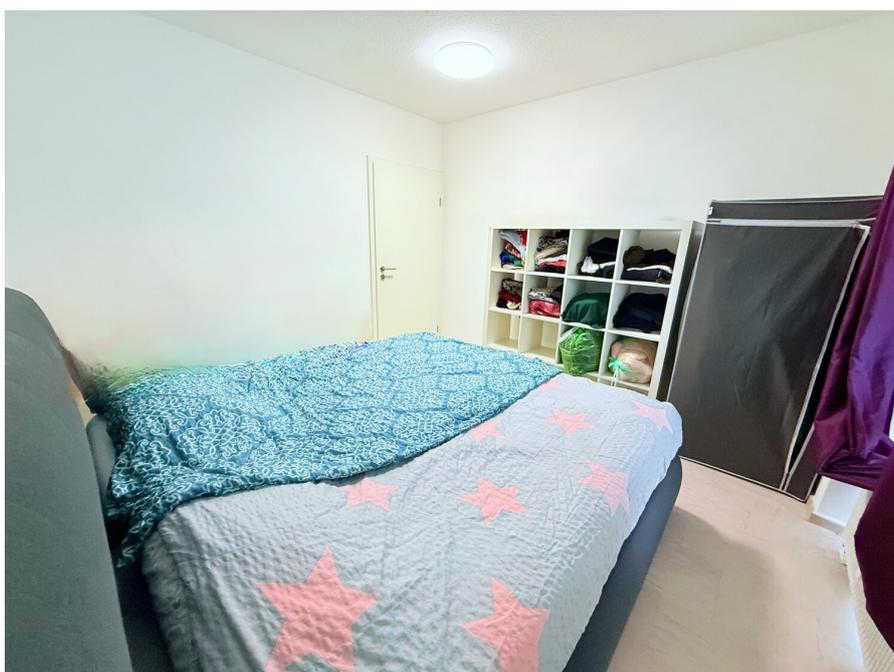
Property ID: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	108.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.06.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## The property



Property ID: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## The property



Property ID: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## The property



Property ID: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

# The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie  
uns gerne

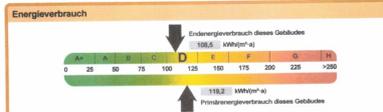
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energiepassverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

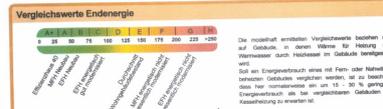
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer<sup>1</sup> BY-2018-001927954 3



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 108,5 kWh/m²·a

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	Stk	Energetische <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [0/100]	Anteil Heizung [0/100]	Wärmefaktor
01.01.2015 - 31.12.2017	Ergebnis E	1,10	547332	60229	467203	—	0,82
01.01.2015 - 31.12.2017	Leerstandbeurteilung	1,10	17294	—	—	11420	0,82
01.01.2015 - 31.12.2017	Heizung	0,20	6073	—	—	6073	0,80
01.01.2015 - 31.12.2017	Leerstandbeurteilung	0,20	164	—	—	164	0,80
01.01.2015 - 31.12.2017	Stoß	1,80	6372	—	—	6372	—
01.01.2015 - 31.12.2017	Leerstandbeurteilung	1,80	617	—	—	617	—



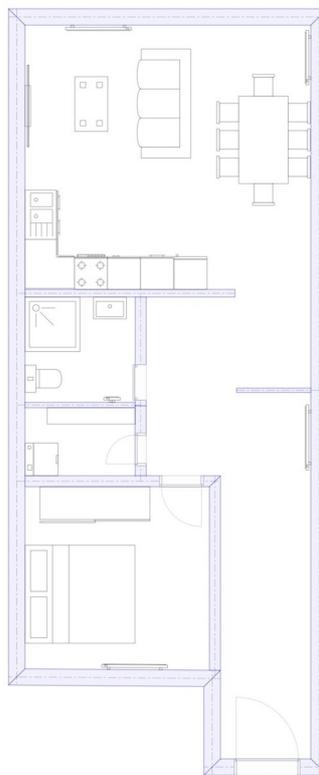
**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiepassverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind typische Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (m²) nach der Energiepassverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeüberganges und aus anderen Faktoren vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
gegebenfalls auch Leerstandszeitpunkte, Warmwasser oder Kühlleistungen in kWh  
<sup>3</sup> EPH: Erdpartienhaus, MFI: Mehrfamilienhaus

Property ID: 25142039 - 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: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## A first impression

Diese zentral gelegene und gut vermietete 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit separatem, ebenerdigen Eingang stellt ein solides Investment für Kapitalanleger dar und bietet gleichzeitig die ideale Möglichkeit für Eigennutzer, die ein lichtdurchflutetes Zuhause suchen. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die ein harmonisches und komfortables Wohnen ermöglicht und gleichzeitig viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Besonders hervorzuheben ist der helle und großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der zu gemütlichen Stunden und entspannten Abenden einlädt. Der praktische Flur mit optisch ansprechender Trennwand schafft zudem einen klar strukturierten Eingangsbereich, der gleichzeitig Stauraum bietet. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für Schränke oder individuelle Einrichtungsideen.

Das moderne Badezimmer überzeugt durch große Fliesen, eine elegante Glas-Schiebetür und eine hochwertige Ausstattung. Der Carport-Stellplatz, welcher für zusätzliche 10.000,00€ zu erwerben ist, sorgt außerdem für extra Komfort und Sicherheit beim Parken. Somit würde sich ein Gesamtkaufpreis in Höhe von 193.000,00€ ergeben. Ein vorhandener Abstellraum bietet praktischen Stauraum für Vorräte und Haushaltsutensilien, wodurch die Wohnung auch funktional bestens ausgestattet ist.

Im Jahr 2019 wurde nach umfassenden Modernisierungen (Böden, Türen, Bad, Anstrich, usw) auch die Einbauküche mit Ceranfeld, Backofen und Geschirrspüler erneuert – diese ist bereits im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur Neugablonzer Innenstadt, sodass Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und verschiedene Freizeitangebote bequem fußläufig erreichbar sind.

Die aktuelle Kaltmieteinnahme beläuft sich auf € 748,00, zuzüglich € 45,00 für den Carport. Aufgrund der attraktiven Lage und der gepflegten Ausstattung bestehen weitere Potenziale zur Mietpreisanpassung, wodurch sich eine langfristig solide Rendite für Kapitalanleger ergibt.

Bei Interesse stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder Besichtigungen gerne zur Verfügung.

Property ID: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## Details of amenities

- Vinylböden
- moderne Einbauküche
- durchdachte Raumaufteilung
- Glas Schiebetüre
- Badmöbel
- Handtuchheizkörper
- Stabile und langjährige Mietsituation
- Carport-Stellplatz
- praktische Raumtrennung im Flur
- Moderne Ausstattungsmerkmale
- Zentrale Lage
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Großzügiger Wohn- Koch- und Essbereich

Property ID: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## All about the location

Das Objekt liegt in einer angenehm ruhigen und gepflegten Wohnsiedlung mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt und bietet eine schnelle Anbindung in die Innenstadt von Kaufbeuren sowie zu umliegenden Stadtteilen.

Neugablonz ist der größte Stadtteil Kaufbeurens und zeichnet sich durch seine gute Infrastruktur und lebendige Atmosphäre aus. Neben zahlreichen Geschäften, Supermärkten und gastronomischen Angeboten finden sich hier Schulen, Kindergärten, Ärzte und vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie das Erlebnisbad oder Sportvereine – alles in kurzer Distanz.

Die Stadt Kaufbeuren verbindet historische Altstadt-Atmosphäre mit moderner Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle Veranstaltungen, ein gut ausgebautes Bildungsangebot und ein eigener Bahnhof sorgen für eine hohe Attraktivität sowohl für Familien als auch Berufspendler.

Die Lage im schönen Allgäu bietet zudem eine abwechslungsreiche Umgebung mit hohem Freizeitwert. Malerische Seen, ausgedehnte Rad- und Wanderwege sowie die nahegelegenen Alpen laden ganzjährig zu Outdoor-Aktivitäten ein. Gleichzeitig ermöglichen die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Städten wie München, Augsburg oder Kempten eine perfekte Balance zwischen Natur und urbanem Leben.

Property ID: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25142039 - 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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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