

Krumbach (Schwaben)

Günstig ins hochwertige Eigenheim – Komplett sanierte große Stadtwohnung

Property ID: 23450007



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m² • ROOMS: 3

Property ID: 23450007 - 86381 Krumbach (Schwaben)

- 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: 23450007 - 86381 Krumbach (Schwaben)

At a glance

Property ID	23450007	Purchase Price	295.000 EUR
Living Space	ca. 106 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Modernised
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	3	Usable Space	ca. 0 m ²
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1910		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 23450007 - 86381 Krumbach (Schwabern)

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	71.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	12.08.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas		

Property ID: 23450007 - 86381 Krumbach (Schwaben)

The property



Property ID: 23450007 - 86381 Krumbach (Schwaben)

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T: 08222 / 99 51 951

www.von-poll.com



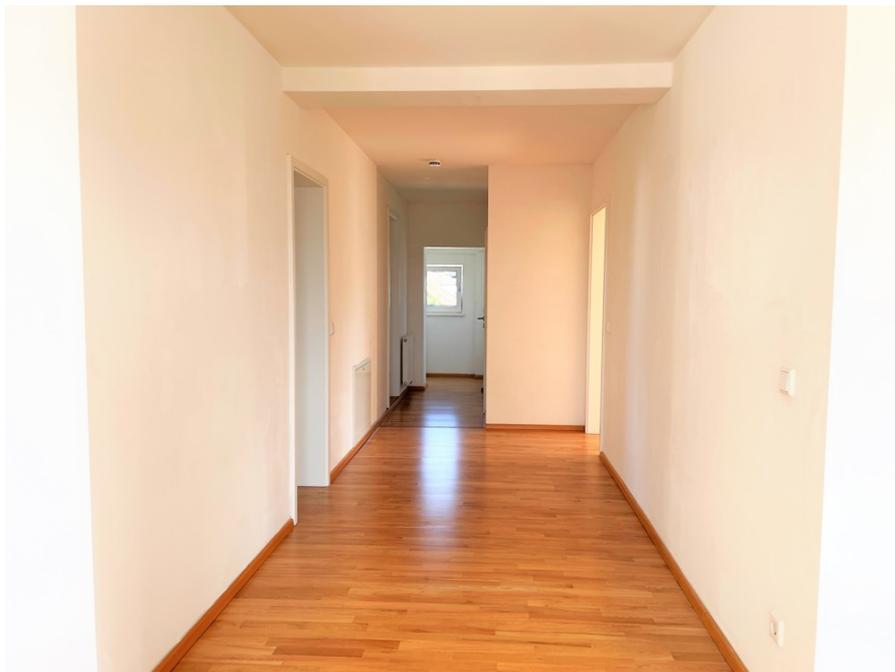
Property ID: 23450007 - 86381 Krumbach (Schwabens)

The property



Property ID: 23450007 - 86381 Krumbach (Schwaben)

The property



Wohnung	1988	140 qm	10 Zimmer
Marktpreis	4.150€	18.89%	513.25-666.65€

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

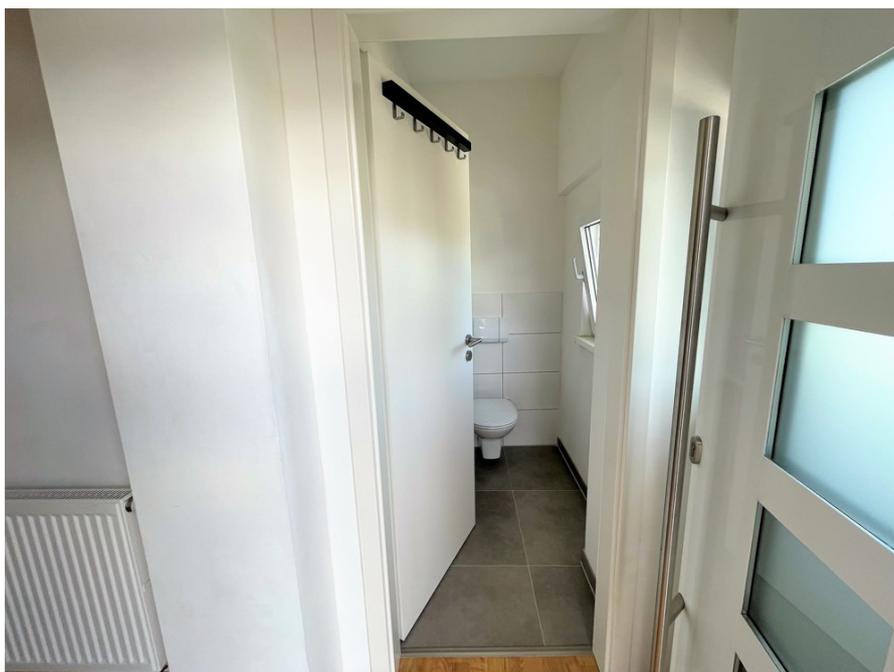
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 23450007 - 86381 Krumbach (Schwabem)

The property



Property ID: 23450007 - 86381 Krumbach (Schwaben)

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

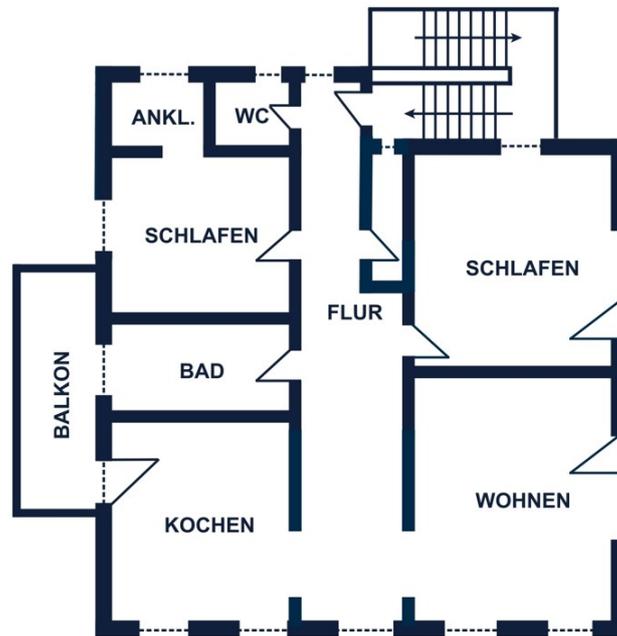
08222 - 99 51 951

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Property ID: 23450007 - 86381 Krumbach (Schwaben)

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: 23450007 - 86381 Krumbach (Schwaben)

A first impression

Diese besondere Wohnung entstand 2017 durch Umbau und Kernsanierung eines grundsoliden Wohnhauses aus der Zeit um 1900. Im Rahmen der Neugestaltung entstanden insgesamt drei geräumige Wohnungen. Zeitgemäße Dämmung und dreifach verglaste Fenster sorgen für sehr guten Wärme- und Schallschutz. Die angebotene Etagenwohnung mit Balkon liegt im ersten Stock. Drei Zimmer und eine schön geschnittene Wohnküche bieten auf 106 m² genügend Platz für Paare oder eine kleine Familie. Die Wohnung ist sofort bezugsbereit. Von der offenen Außentreppe aus betritt man die Wohnung durch einen separaten Hauseingang. Ein großzügiger Flur erschließt die verschiedenen Räume. Das gut geschnittene, helle Wohnzimmer und die geräumige Wohnküche sind zum Flur hin offen und bilden gemeinsam mit diesem einen klar gegliederten, modernen Wohnbereich. Von der Küche aus gelangt man auf den nach Westen gerichteten Balkon. Er bietet viel Platz und ist der ideale Ort, um sich zu entspannen und allein oder mit Freunden den Sonnenuntergang zu genießen und den Tag ausklingen zu lassen. Die beiden Schlafzimmer haben eine angenehme Größe. Vom kleineren Schlafräum geht ein kleines Séparée mit eigenem Fenster ab. Das Badezimmer ist modern gehalten, verfügt über eine bodentiefe Dusche und bietet Platz für Waschmaschine und Trockner. Besonders praktisch ist ein separater Abstellraum. Die gesamte Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch wertige Materialien und geschmackvolles Design. Nicht zuletzt dank guter Dämmung und einer modernen Heizanlage lassen sich hier ästhetischer Anspruch mit modernem Wohngefühl vereinen. Durch die Lage unmittelbar am Rand der Kernstadt ist die attraktive Infrastruktur Krumbachs sehr gut erschlossen: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Lokale, Ärzte und Dienstleister sind auch zu Fuß gut zu erreichen. Diese außergewöhnliche Wohnung bietet den idealen Lebensraum für Paare und kleine Familien, die sich ein schönes und modernes Zuhause in der Optik einer klassischen gehobenen Stadtwohnung wünschen. Die innenstadtnahe Lage erleichtert den Alltag und die Teilhabe am bunten Freizeitangebot der Stadt.

Property ID: 23450007 - 86381 Krumbach (Schwaben)

Details of amenities

- + 106 m² Wohnfläche
- + 3 Zimmer
- + Wohnküche
- + Balkon
- + Außenliegendes Treppenhaus
- + 2017 komplett kernsaniert
- + ausgezeichneter Wärme- und Schallschutz
- + Neue Parkettböden
- + Neue Leitungen (Wasser/Strom)
- + Aktuelles Heizkonzept
- + Innenstadtnahe Lage
- + Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- + Gute Verkehrsanbindung
- + Sofort bezugsfrei

Property ID: 23450007 - 86381 Krumbach (Schwaben)

All about the location

Krumbach ist mit seinen ca. 13.500 Einwohnern ein einladendes und liebenswertes Städtchen im südlichen Landkreis Günzburg in Bayerisch-Schwaben. Der lebenswerte Ort bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur inmitten einer wunderschönen, naturnahen Landschaft. In dieser heiteren Umgebung herrscht ein freundliches Miteinander, das die alltäglichen Begegnungen ebenso prägt wie das reiche Vereinsleben in Sport und Kultur. Hier finden Sie innerhalb kurzer Distanz alles, was man für ein angenehmes Leben braucht: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, gute und vielfältige Gastronomie, ein reiches Kulturangebot und breite Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung. Besonders hervorzuheben sind das attraktive Freibad, die ausgezeichnete medizinische Versorgung durch Kreisklinik und niedergelassene Ärzte und Zahnärzte sowie das breite Bildungsangebot: Von Kinderbetreuung und Grundschule über Realschule, Gymnasium und Berufsschule bis zur FOSBOS (Fachoberschule/Berufsoberschule) und zwei Berufsfachschulen. Durch die Lage am Schnittpunkt der Bundesstraßen B16 und B300 sowie an der Bahnlinie Günzburg – Mindelheim ist Krumbach verkehrstechnisch gut erschlossen: Von Wäldern und Hügeln umgeben und dennoch weniger als 25 Minuten von den drei Autobahnen A7, A8 und A96 entfernt. Dieser Lage verdankt die Stadt Krumbach ihren besonderen Reiz: Beschaulich wohnen und arbeiten – und dabei Augsburg und München, Ulm und Stuttgart, Memmingen und Kempten trotzdem in angenehmer Reichweite.

Property ID: 23450007 - 86381 Krumbach (Schwaben)

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 23450007 - 86381 Krumbach (Schwaben)

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Björn Pampuch & Matthias Hippe

Mühlstraße 3 Günzburg
E-Mail: guenzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com