

Kaufbeuren

Edificio de apartamentos en una ubicación privilegiada - Oportunidad de inversión cerca del centro de la ciudad.

Número de propiedad: 25142027



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 659.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 228 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 580 m²

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

De un vistazo

Número de propiedad	25142027
Superficie habitable	ca. 228 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1956
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	659.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	21.07.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	309.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1956

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

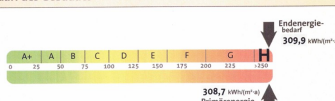
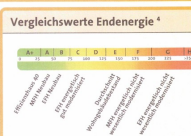
kontaktieren Sie
uns gerne

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

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad

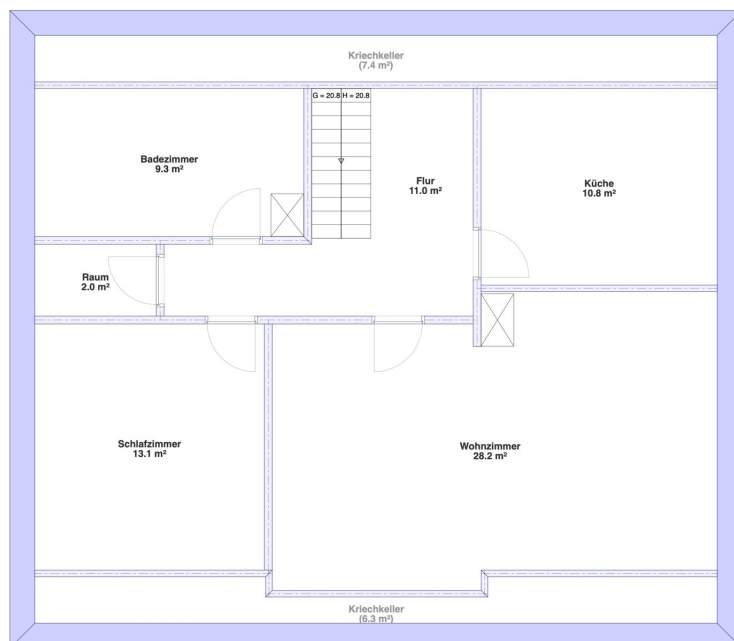
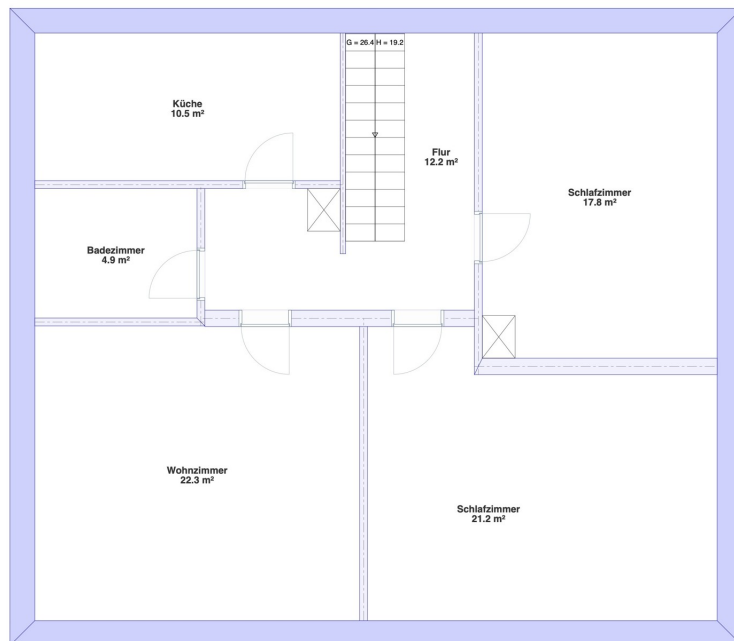
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 *	
Berechneter Energiebedarf	Registernummer: BY-2023-005659370 2
Energiebedarf des Gebäudes	
	
Treibhausgasemissionen: 63,0 kg CO ₂ -Äquivalent/(m²·a)	
Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren: B: Verfahren nach DIN EN ISO 9599 C: Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“) D: Veranlassungen nach § 30 Absatz 4 GEG Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubauten) * ☐ eingehalten	
Aufstellungen gemäß GEG: Primärenergiebedarf: Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a) Energieeffiziente Qualität der Gebäudehülle (Hf): Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)	
Endenergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 309,9 kWh/(m²·a)	
Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien	
Nutzung erneuerb. Energien: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser ☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 oder 4 GEG nach § 71 Abs. 3 Nr. 1 a) und in Verbindung mit § 71 Abs. 3 GEG: ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch ausschließliche Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 3 Nr. 1 a) und in Verbindung mit § 71 Abs. 3 GEG: ☐ Photovoltaikanlagen (Wärmepumpe) (§ 71a) ☐ Windenergie (§ 71b) ☐ Wasserkraft (§ 71c) ☐ Solarthermische Anlagen (§ 71d) ☐ Nutzungsgut: für Biomasse, Wasserstoff, dezentrale (§ 71f, g) ☐ Wärmepumpen-Heizung (§ 71h) ☐ Solarthermische Heizungs (§ 71i) ☐ Geothermie, elektr. Wärmepumpe (§ 71 Abs. 5) ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 3 GEG: Art der EE: Wärme [N], EE Einzelart [N], EE oder Art [N] Summe [N] ☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt: Art der EE: Anteil EE [N] Summe [N] ☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage	
Vergleichswerte Endenergie *	
	
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren	
Das GEG dient für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall unterschiedliche Ergebnisse liefern können. Insbesondere wegen standardisierter Rechenregeln können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Rechenwerte der GEG sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A _G), die im Allgemeinen größer ist als die tatsächliche des Gebäudes.	

*Quelle: Auftrags- und Seite 1 des Energieausweises. *Der bei Neubauten bei Modernisierung im Teil des 1. bis Absatz 3 GEG: Wärmeförderungen möglich.
*Die Information über Wärmeförderungen: *Zusätzlich zur Darstellung in der Wärmeförderungen des Anlagen: *Trennung in der Wärmeförderungen des Einzelanlagen.
*Zur bei gemeinsamen Nutzung mit mehreren Anlagen: *Summe erreichte (gilt), weitere Einträge in der Anlage: *Einträge, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Modernisierung
in einem Gebäude eingetragene oder vorgesehen werden sind eine Energieerzeugung, einschließlich, gemäß Berechnung im Einzelfall: *Trennung in der Wärmeförderungen von dem
Wärmeförderungen.

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Una primera impresión

Se ofrece a la venta una espaciosa casa multifamiliar con cuatro baños, ventanas de madera con doble acristalamiento, una amplia entrada y un amplio potencial de expansión. Ya sea para una familia numerosa o como inversión, esta propiedad ofrece una amplia gama de opciones de diseño. La ampliación de la planta baja permite la creación de un apartamento independiente o un local comercial; los permisos necesarios ya están en trámite. La construcción actual permite la conversión en tres unidades residenciales independientes, lo que representa una sólida oportunidad de inversión. La planta baja podría transformarse en un luminoso y amplio apartamento de 3,5 habitaciones con aproximadamente 83,7 m² de espacio habitable, suelos de madera auténtica y amplios ventanales. La espaciosa terraza orientada al oeste crea un agradable oasis de bienestar. La primera planta, una vez reformada, ofrece aproximadamente 81,7 m² de espacio habitable y tres habitaciones, creando un espacioso apartamento con techos altos y mucho espacio para toda la familia. El ático ofrece diversas posibilidades de desarrollo: por ejemplo, un apartamento de dos habitaciones de 76,4 m² o un dúplex de más de 100 m² con abundante luz natural y espacio adicional gracias a la buhardilla existente. Actualmente, se accede al ático a través de una escalera de caracol interior y se utiliza como sala de ocio y entretenimiento. La propiedad también incluye un amplio acceso al patio trasero con tres plazas de aparcamiento techadas, incluidas en el precio de compra. Otro punto a destacar es el nuevo sistema de calefacción y fotovoltaica, que garantiza un suministro energético moderno, rentable y con garantía de futuro. La fuente principal de energía es el gas natural suministrado por la red municipal, lo que permite una calefacción cómoda y eficiente.

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com