

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

PRECIO DE COMPRA: 659.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 228 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 580 m<sup>2</sup>

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,<br>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



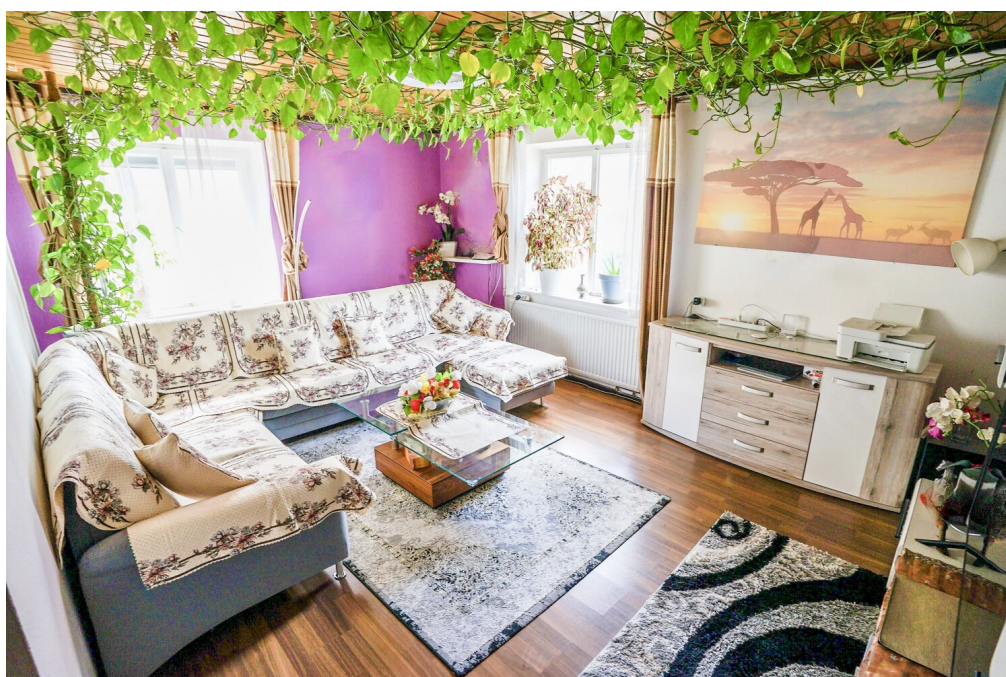
Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## La propiedad



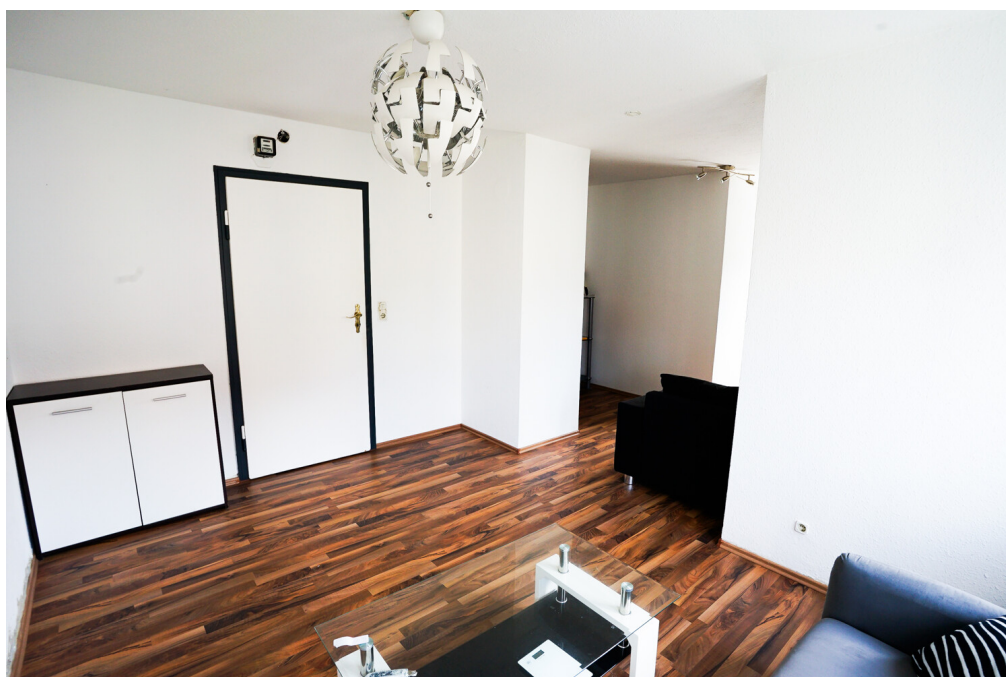
Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## 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

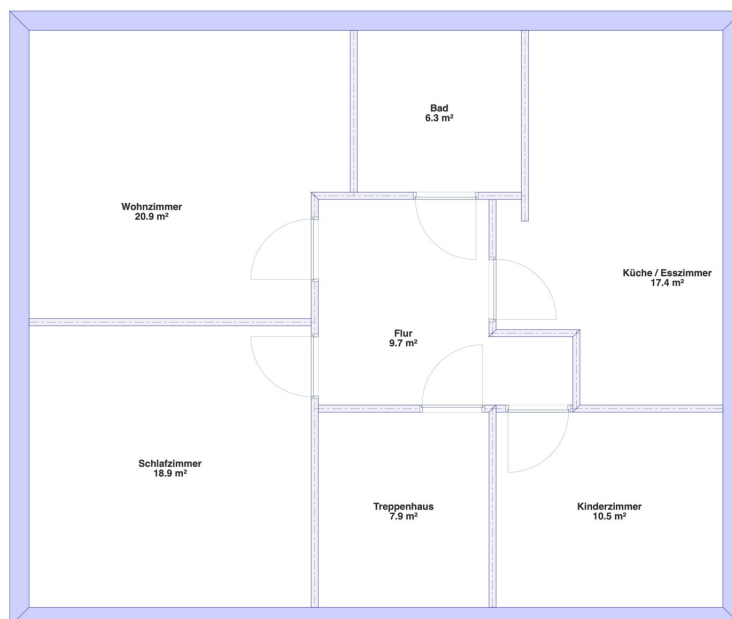
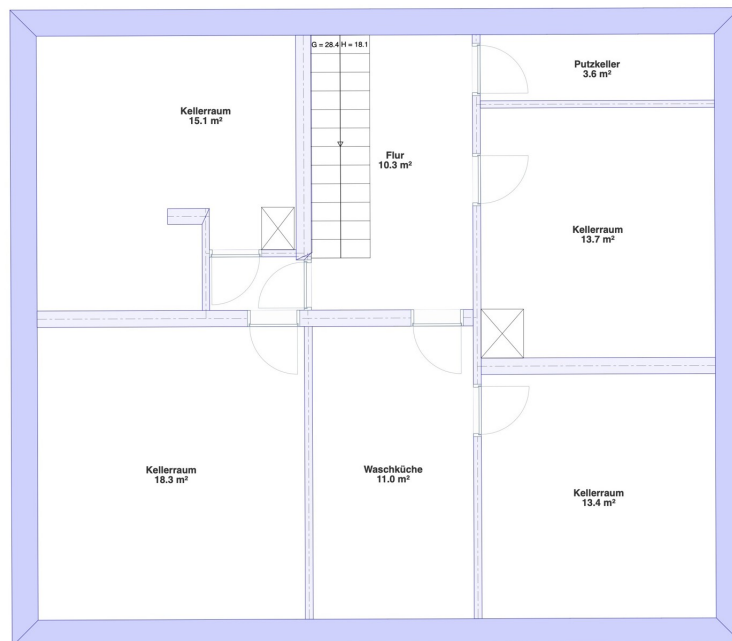
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

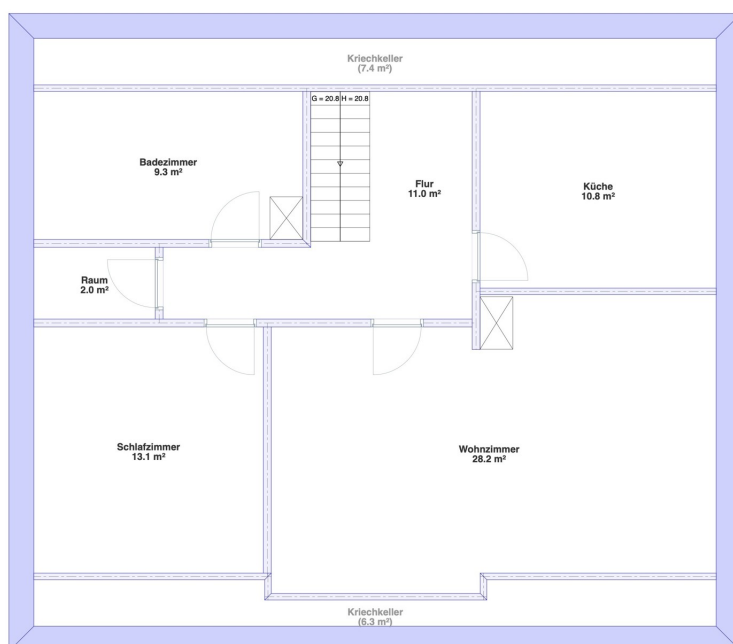
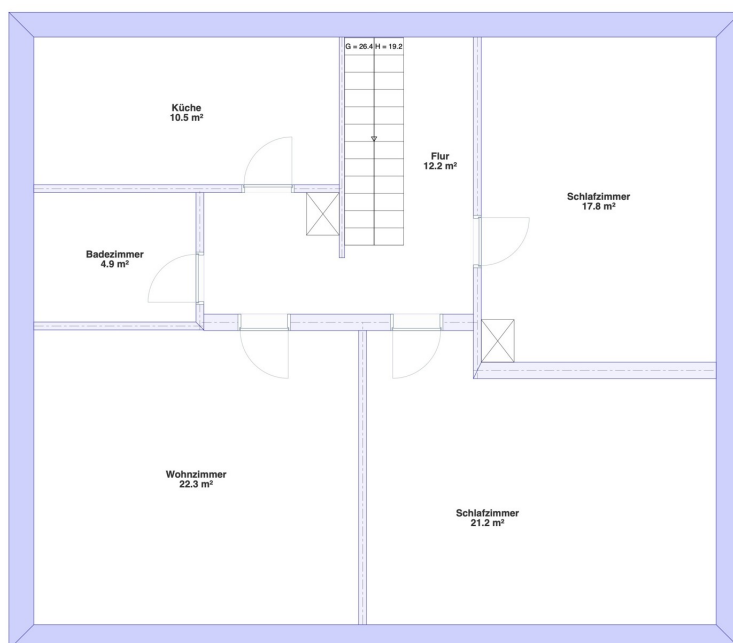
# La propiedad

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

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> o un dúplex de más de 100 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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