

Kaufbeuren

# Großzügig geschnittene 2 Zimmer Wohnung

*Número de propiedad: 25142039*



**PRECIO DE COMPRA: 183.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 67 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

Número de propiedad: 25142039 - 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: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## De un vistazo

|                      |  |
|----------------------|--|
| Número de propiedad  | 25142039                                   |
| Superficie habitable | ca. 67 m <sup>2</sup>                      |
| Habitaciones         | 2  |
| Dormitorios          | 1  |
| Baños                | 1  |
| Año de construcción  | 1993                                       |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>10000 EUR (Venta) |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Precio de compra               | 183.000 EUR   |
| Piso                           | Planta baja   |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2019  |
| Estado de la propiedad         | cuidado   |
| Método de construcción         | Sólido  |
| Características                | Cocina empotrada  |

Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Consumo de energía final                            | 108.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 05.06.2028          | Clase de eficiencia energética                      | D                           |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 1993                        |

Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## La propiedad



Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## La propiedad



Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## La propiedad



Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

# La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie  
uns gerne

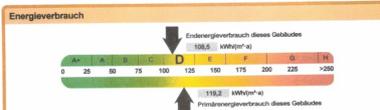
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

### 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                | U <sub>0</sub>    | Energiegrade <sup>2</sup> | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Wärmefaktor |
|-------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| 01.01.2015 - 31.12.2017 | Erdfgas E         | 1,10                      | 547332              | 62226                  | 467203                  | 0,80                 |             |
| 01.01.2015 - 31.12.2017 | Leerdurchschlag   | 1,10                      | 17294               | —                      | 11420                   | 0,62                 |             |
| 01.01.2015 - 31.12.2017 | Wasserdurchschlag | 0,20                      | 6973                | —                      | 6973                    | 0,60                 |             |
| 01.01.2015 - 31.12.2017 | Leerdurchschlag   | 0,20                      | 164                 | —                      | 164                     | 0,80                 |             |
| 01.01.2015 - 31.12.2017 | Strom             | 1,80                      | 6372                | 6372                   | —                       | 0,80                 |             |
| 01.01.2015 - 31.12.2017 | Leerdurchschlag   | 1,80                      | 617                 | 617                    | —                       | —                    |             |



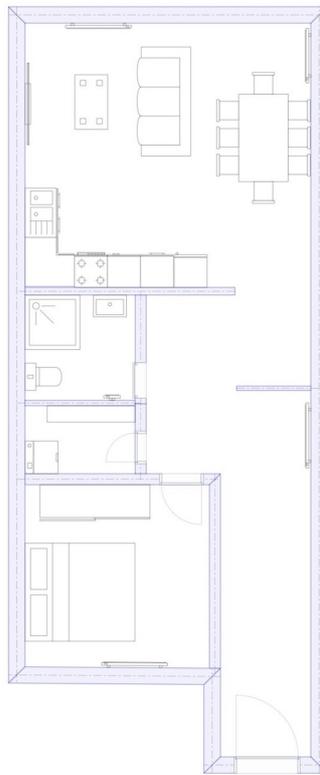
**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiepassverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind typische Werte für Gebäude der Gebäudeklasse (GK) 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 Wärmeübergangs und des anderen Messverfahrens 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  
Erläuterungen zum Verfahren: EPH: Erdgasheizung, MFW: Mischwasserheizung

Número de propiedad: 25142039 - 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: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25142039 - 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)