

#### Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

# Liebevoll sanierte Erdgeschosswohnung (2012) in einem 4-Parteien-Haus

Número de propiedad: 25413039



PRECIO DE COMPRA: 545.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3



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



## De un vistazo

Número de propiedad	25413039
Superficie habitable	ca. 115 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	545.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada



# Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Pellet
Certificado energético válido hasta	29.12.2033
Fuente de energía	Pellets

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	61.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	В
Año de construcción según el certificado energético	1971

































## Una primera impresión

Liebevoll sanierte Erdgeschosswohnung (2012) in einem 4-Parteien-Haus

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines vollständig kernsanierten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1971. Das Haus umfasst insgesamt 4 Wohneinheiten und wurde mit viel Sorgfalt und Liebe zum Detail auf den neuesten energetischen Stand gebracht. Neben großzügigen Stellplätzen in der Tiefgarage wurde auch ein Aufzug integriert, der Ihnen den direkten Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung ermöglicht.

Die Wohnung selbst besticht durch ihren individuellen Charme und ein durchdachtes Raumkonzept. Auf ca. 115 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit offener Gestaltung und direktem Zugang zur großen Terrasse. Der Garten steht Ihnen zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Die 2012 neu gestaltete Küche besticht durch ihre moderne Designer-Kücheninsel und hochwertige Ausstattung. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie ein weiteres Gäste-Bad mit Dusche präsentieren sich modern und stilvoll.

In der gesamten Wohnung, ausgenommen die Nassräume, wurde edles Parkett aus geräucherter Eiche verlegt, das gemeinsam mit der Fußbodenheizung für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Ein Kaminanschluss im Wohnzimmer bietet zusätzlich die Möglichkeit für behagliche Wärme und gemütliche Stunden.

Im Jahr 2012 wurde die Wohnung vollständig entkernt und umfassend saniert. Dabei wurden sämtliche Wasser-, Heizungs- und Stromleitungen erneuert, neue dreifachverglaste Kunststofffenster eingesetzt und das Dach inklusive Dämmung modernisiert. Die Bäder wurden hochwertig saniert, die Bodenbeläge erneuert und eine neue, maßgeschneiderte Einbauküche eingebaut. Im Jahr 2023 erhielt die Fassade des Gebäudes einen frischen Anstrich, wodurch sich das Haus in einem sehr gepflegten, modernen Zustand präsentiert.

Das gesamte Haus wird durch eine effiziente Pelletheizung in Kombination mit einer heizungsunterstützenden Solaranlage beheizt, die 2022 erneuert wurde. Diese nachhaltige Energieversorgung sorgt nicht nur für niedrige Betriebskosten, sondern auch für ein gutes Umweltbewusstsein. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein bequemer Tiefgaragenstellplatz, der direkt per Aufzug erreichbar ist.



Sie haben Sehnsucht nach einer idyllischen Wohnlage? Dann vereinbaren Sie jetzt gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin gemeinsam mit uns.



#### Detalles de los servicios

Liebevoll sanierte Erdgeschosswohnung (2012) in einem 4-Parteien-Haus Im Jahr 2012 wurden die Wohnung entkernt und umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt, wie z.B.:

- Austausch der dreifachverglasten Kunststofffenster
- Dach sowie die Dachdämmung erneuert
- Neue Einbauküche eingebaut
- Bäder saniert
- Bodenbeläge erneuert
- Wasser-, Heizungs- und Stromleitungen wurden erneuert
- 2023 wurde die Fassade gestrichen sonstige Ausstattung des Hauses
- Aufzug im Haus von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Pelletheizung mit heizungsunterstützende Solaranlage wurde 2022 erneuert
- Tiefgaragenstellplatz

#### Zur Wohnung:

- Erdgeschoss-Eigentumswohnung
- Parkett (Eiche geräuchert) in der gesamten Wohnung (außer Nassbereich)
- Duschbad mit ebenerdiger Dusche, WC und einem Waschmaschinenanschluss
- ein weiteres Duschbad mit ebenerdiger Dusche, WC
- Fußbodenheizung
- ein Kaminanschluss ist im Wohnzimmer vorhanden
- Terrasse mit alleinige Gartennutzung
- Einbauküche mit einer Kücheninsel und Elektrogeräte (Herd, Dunstabzugshaue. Backofen und Spülmaschine)
- Kellerabteil



#### Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Buxheim im schönen Allgäu liegt äußerst verkehrsgünstig direkt an der A 96.

Memmingen (Flughafen, Bundesbahn) ist ca. 5 Minuten mit dem Auto anzufahren. München, Kempten, Ulm und Stuttgart sind ebenfalls leicht zu erreichen.

Die ruhige Gemeinde hat genügend Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Verbandsschulen sind vor Ort.

Busverbindungen nach Memmingen und Umgebung bestehen ebenfalls.



### Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 61.60 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Wohnen in ruhigem und angenehmen Umfeld. Das gesamte Konzept wurde für Seniorengerechtes, Behindertengerechtes und Barrierefreies Wohnen ausgelegt.



## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

André Steidle

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen
Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0
E-Mail: memmingen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com