

Kaufbeuren

Immeuble d'appartements idéalement situé - Opportunité d'investissement à proximité du centre- ville

CODE DU BIEN: 25142027



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 659.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 228 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 580 m²

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142027
Surface habitable	ca. 228 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1956
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 3 x surface libre

Prix d'achat	659.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	21.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	309.90 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



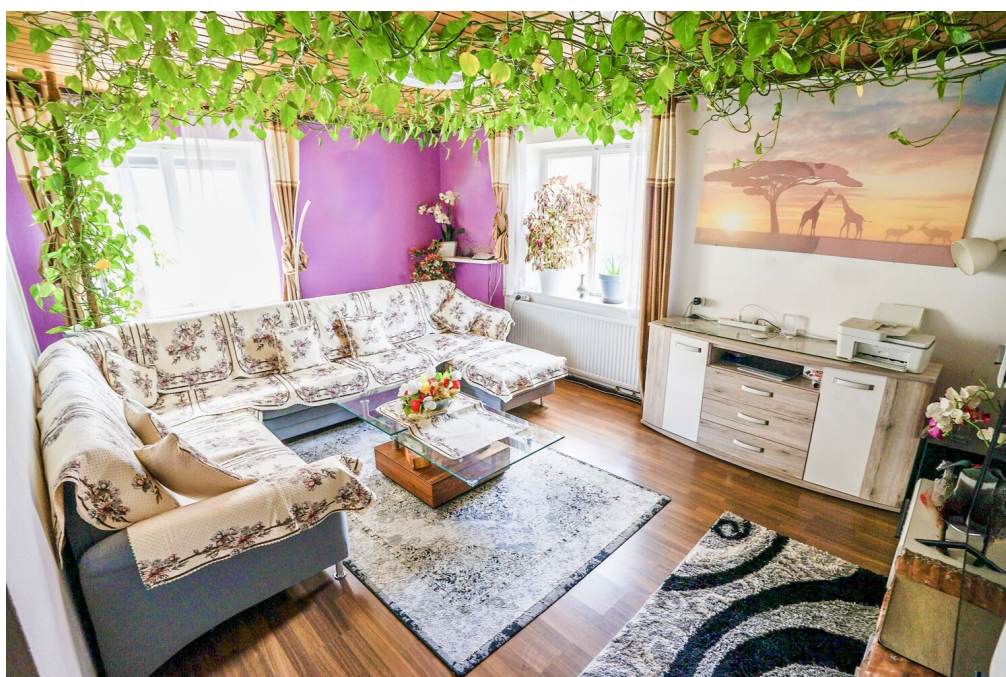
CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



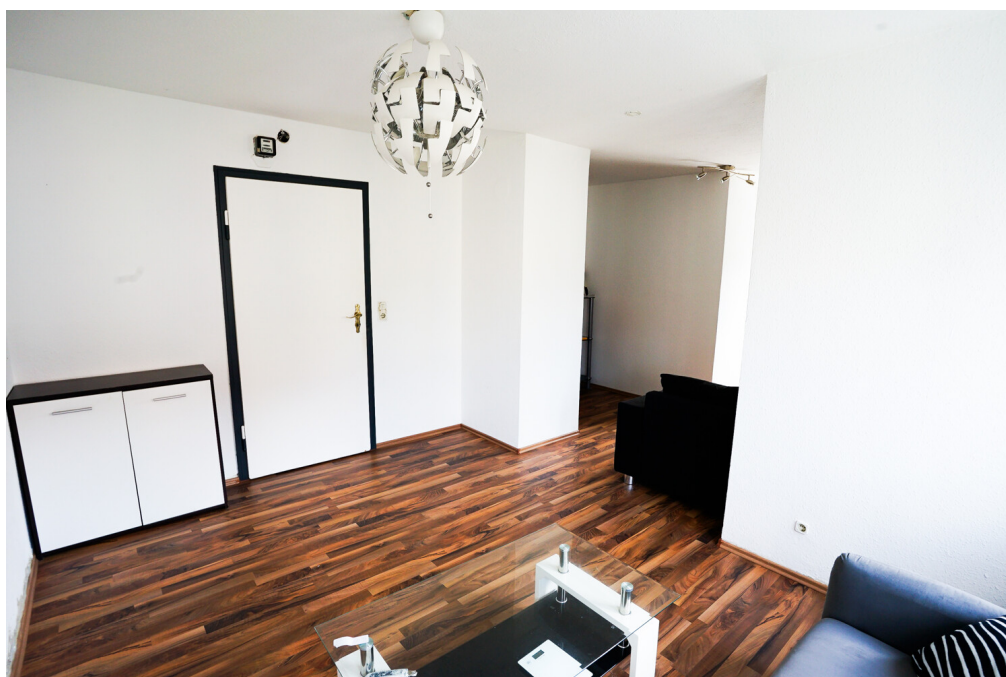
CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



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

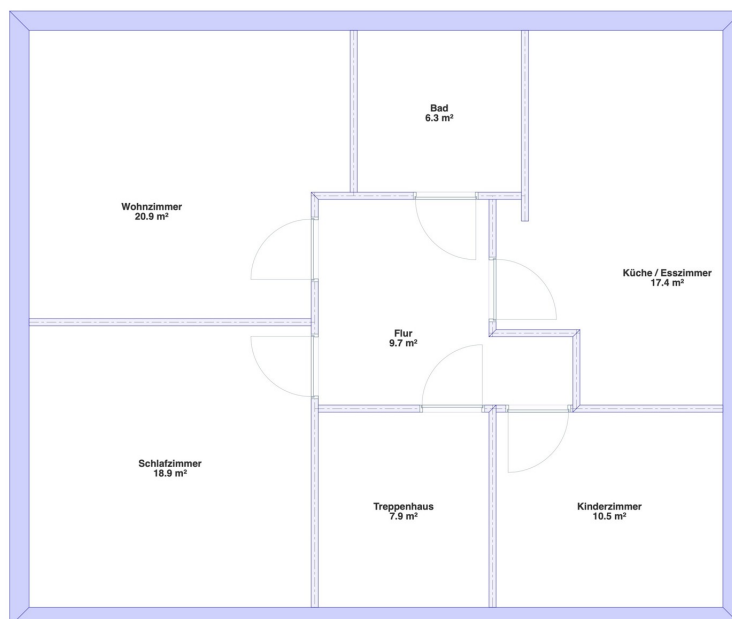
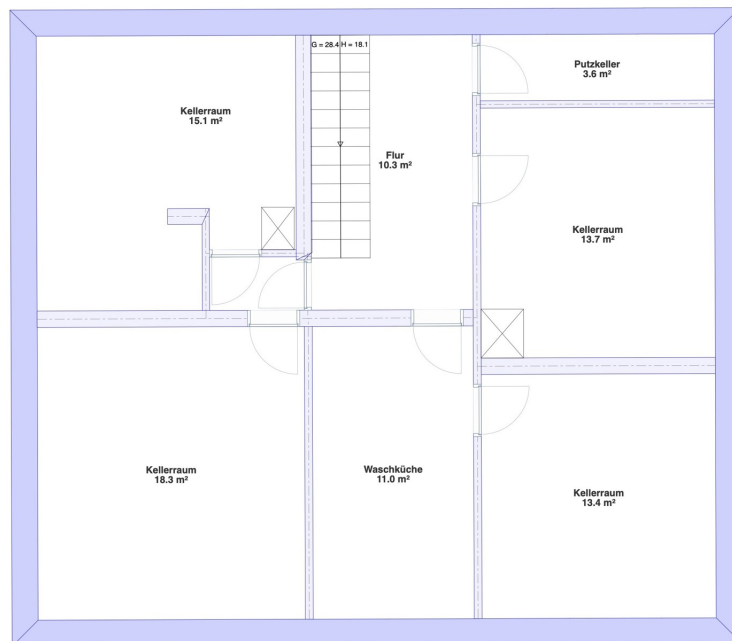
CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

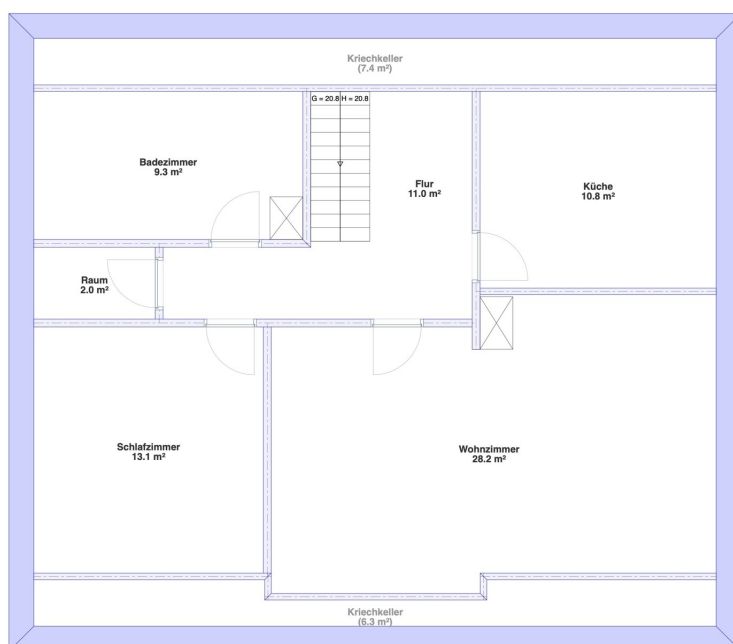
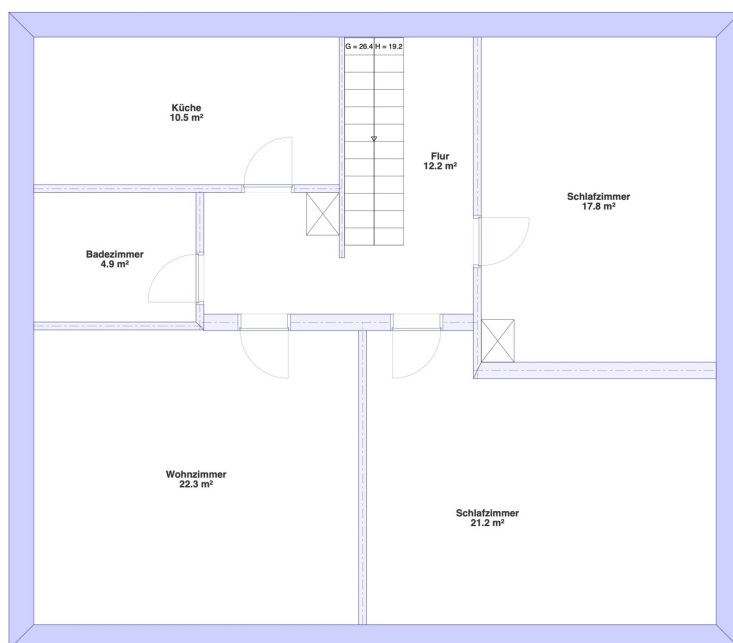
La propriété

[illegible]

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Une première impression

À vendre : une maison multifamiliale très spacieuse avec quatre salles de bains, fenêtres en bois à double vitrage, une grande allée et un fort potentiel d'agrandissement. Idéale pour une famille nombreuse ou comme investissement locatif, cette propriété offre de nombreuses possibilités d'aménagement. L'extension du rez-de-chaussée permet la création d'un appartement indépendant ou d'un local commercial – les permis nécessaires sont déjà obtenus. La structure actuelle permet la conversion en trois logements distincts, offrant ainsi une excellente opportunité d'investissement. Le rez-de-chaussée pourrait être transformé en un appartement lumineux de 3,5 pièces aux proportions généreuses, d'une surface habitable d'environ 83,7 m², avec parquet et grandes fenêtres. La spacieuse terrasse exposée ouest crée un agréable havre de paix. Le premier étage, une fois aménagé, offre environ 81,7 m² de surface habitable et trois pièces, créant un appartement spacieux avec de hauts plafonds et suffisamment d'espace pour toute la famille. Les combles offrent de multiples possibilités d'aménagement : par exemple, un appartement de deux pièces de 76,4 m² ou un duplex de plus de 100 m² baigné de lumière naturelle grâce à la lucarne existante. Actuellement, on y accède par un escalier intérieur en colimaçon ; ils servent de salle de loisirs et d'atelier. La propriété comprend également une grande allée menant à la cour arrière avec trois places de parking couvertes, incluses dans le prix d'achat. Autre atout : le système de chauffage et photovoltaïque neuf, qui garantit une alimentation énergétique moderne, économique et pérenne. La source d'énergie principale est le gaz naturel fourni par le réseau municipal, assurant un chauffage confortable et performant.

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com