

Kaufbeuren

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

CODE DU BIEN: 25142027



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

PRIX D'ACHAT: 659.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 228 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 580 m<sup>2</sup>

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<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

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



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## La propriété





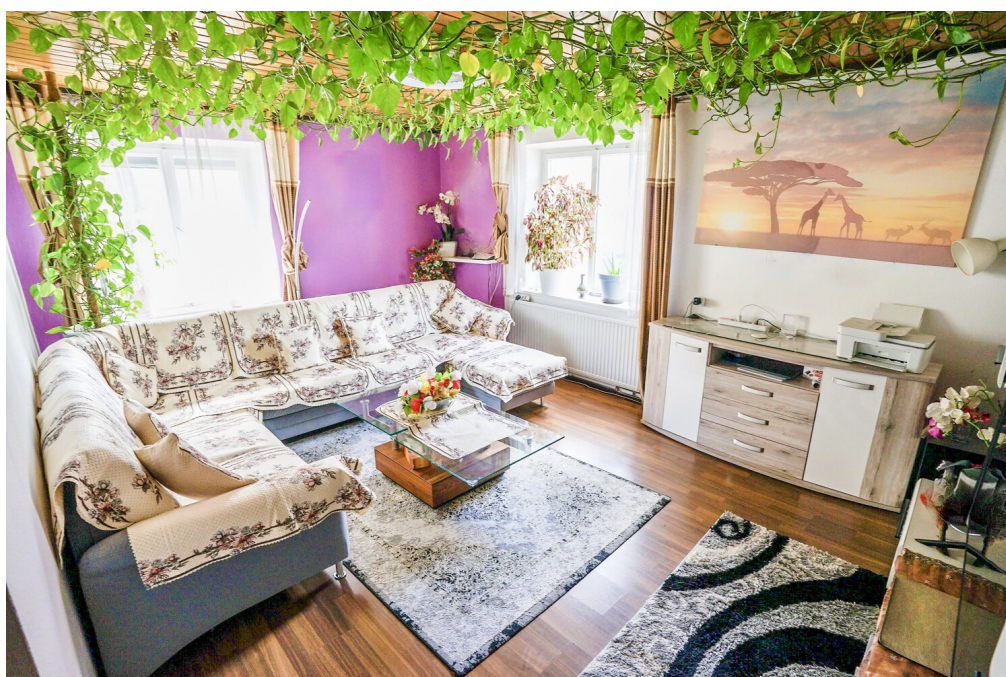
CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

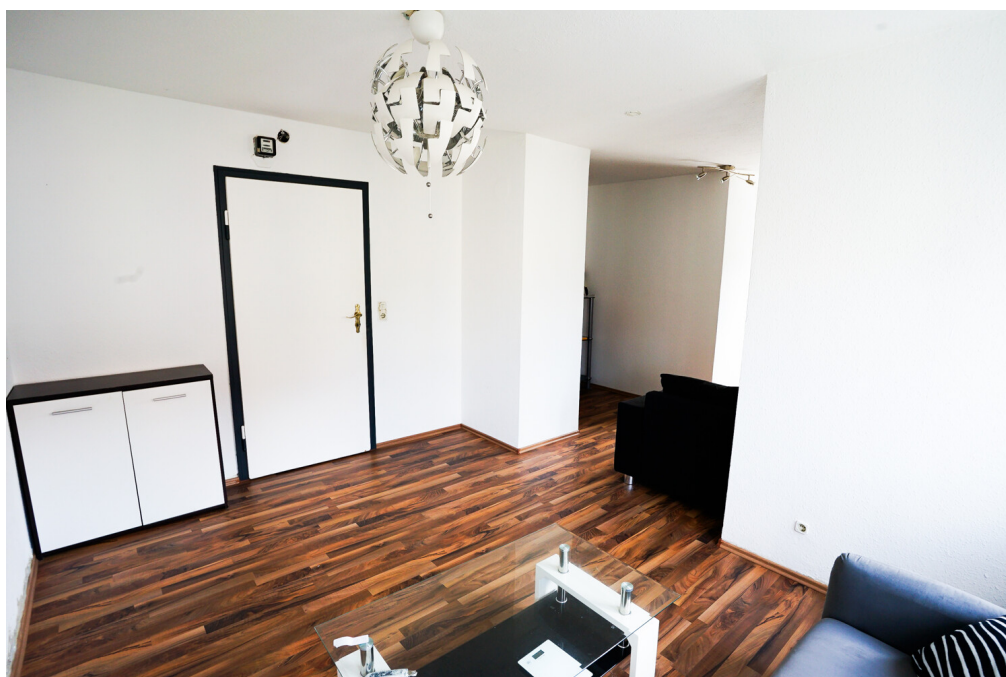
## La propriété





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

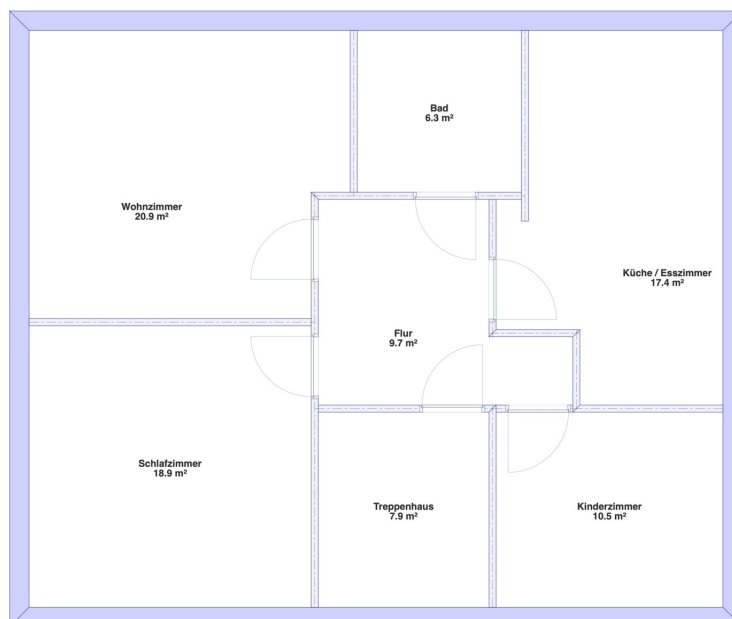
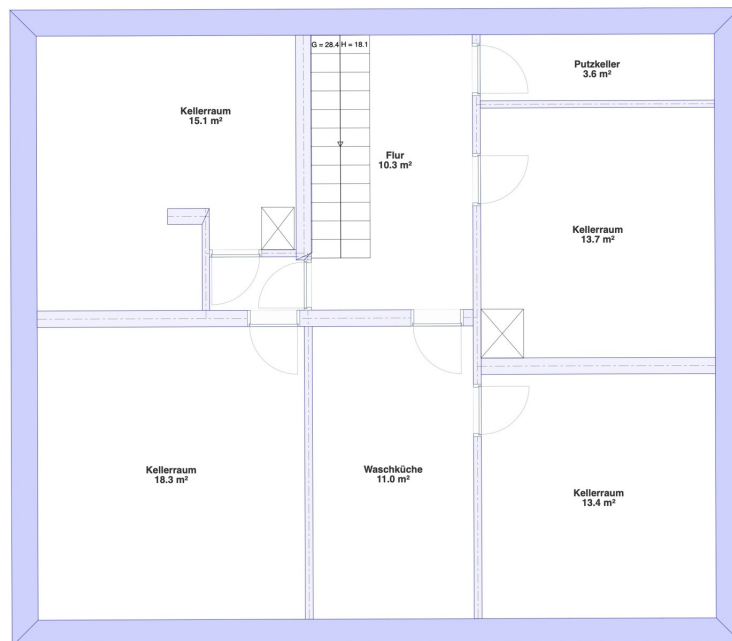


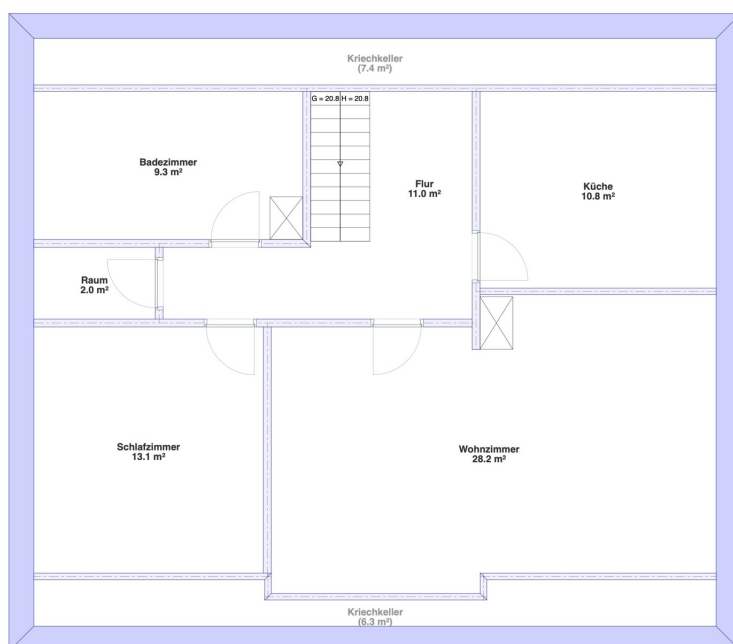
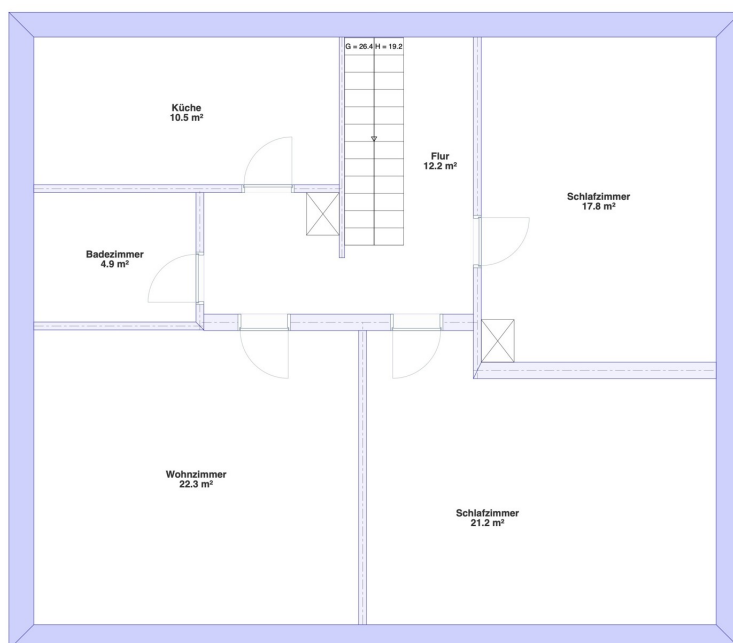
# La propriété

[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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ou un duplex de plus de 100 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:landsberg@von-poll.com)

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

---

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