

Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Appartement au rez-de-chaussée (2012) rénové avec soin dans un immeuble de 4 unités

CODE DU BIEN: 25413039



PRIX D'ACHAT: 545.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25413039 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

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

CODE DU BIEN: 25413039 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25413039               |
| Surface habitable      | ca. 115 m²             |
| Etage                  | 1                      |
| Pièces                 | 3                      |
| Chambres à coucher     | 2                      |
| Salles de bains        | 2                      |
| Année de construction  | 1971                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 545.000 EUR                                                               |
| Type                         | Rez de chaussée                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25413039 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Granulé              |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 29.12.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Pellet               |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 61.60 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1971                      |

CODE DU BIEN: 25413039 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413039 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413039 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 25413039 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413039 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim

## La propriété



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODE DU BIEN: 25413039 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim**

## Une première impression

Appartement de plain-pied rénové avec soin (2012) dans un immeuble de 4 logements. Ce charmant appartement de 3 pièces se situe au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel entièrement rénové datant de 1971. L'immeuble comprend 4 logements et a été mis aux normes énergétiques les plus récentes avec un grand souci du détail. Outre de nombreuses places de parking au sous-sol, un ascenseur permet un accès direct de l'appartement au garage. L'appartement séduit par son charme unique et son agencement bien pensé. Environ 115 m<sup>2</sup> de surface habitable vous attendent, avec un vaste espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine, donnant directement sur une grande terrasse. Le jardin est à votre usage exclusif. La cuisine, entièrement repensée en 2012, est équipée d'un îlot central design et d'électroménagers haut de gamme. Deux autres pièces peuvent être aménagées en chambres, chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux. La salle de bains lumineuse avec douche à l'italienne et les toilettes séparées avec douche sont modernes et élégantes. Un élégant parquet en chêne fumé, associé à un chauffage au sol, recouvre l'ensemble de l'appartement, à l'exception des pièces d'eau, créant ainsi une atmosphère de vie agréable. Un raccordement pour cheminée dans le séjour offre la possibilité de profiter d'une chaleur douce et de soirées relaxantes. L'appartement a été entièrement rénové en 2012. Les travaux ont inclus le remplacement de toutes les canalisations d'eau, de chauffage et d'électricité, la pose de nouvelles fenêtres à triple vitrage et la modernisation de la toiture, notamment l'isolation. Les salles de bains ont été rénovées avec des prestations haut de gamme, les sols ont été remplacés et une nouvelle cuisine équipée sur mesure a été installée. En 2023, la façade de l'immeuble a été repeinte, conférant à l'appartement une apparence moderne et impeccable. L'ensemble du logement est chauffé par un système de chauffage à granulés performant, combiné à un système solaire thermique, renouvelé en 2022. Cette source d'énergie durable garantit non seulement de faibles charges, mais témoigne également d'un fort engagement en faveur de l'environnement. L'appartement comprend une cave et une place de parking souterrain pratique, accessible directement par ascenseur. Vous rêvez d'un cadre idyllique ? Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui !

**CODE DU BIEN: 25413039 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim**

## Détails des commodités

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, Dunstabzugshaube, Backofen und Spülmaschine)
- Kellerabteil

**CODE DU BIEN: 25413039 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25413039 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 61.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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

**CODE DU BIEN: 25413039 - 87740 Buxheim, Unterallgäu (Kreis) – Buxheim**

## Contact

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

André Steidle

---

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

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

---

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