

Kaufbeuren / Großkemnat

DHH in schöner Lage

CODICE OGGETTO: 25142025



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 399 m²

CODICE OGGETTO: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25142025
Superficie netta	ca. 110 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 55 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.07.2035	Consumo energetico	372.50 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

CODICE OGGETTO: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

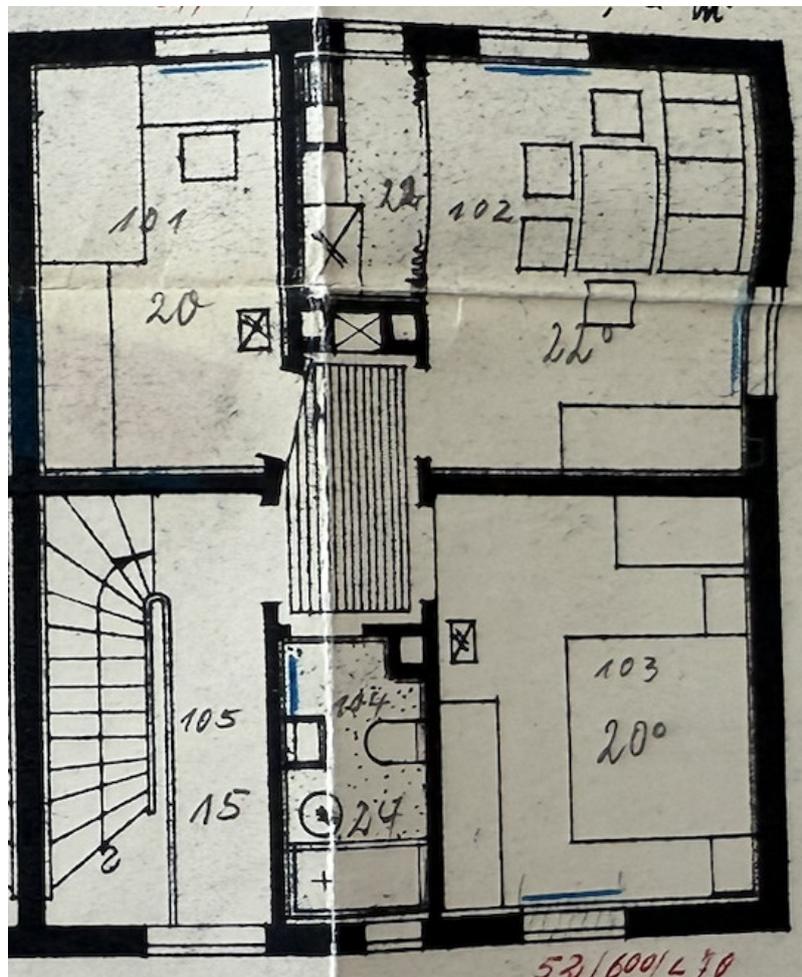
...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie
uns gerne

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

www.von-poll.com





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Una prima impressione

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1959/1960 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von etwa 110 Quadratmetern bietet das Objekt ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die großzügig wohnen möchten. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen ausbaufähigen Dachstuhl, der zusätzliches Potenzial für weitere Wohn- oder Nutzfläche bietet. Besonders hervorzuheben ist die optimale Raumaufteilung, die vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das rund 399 Quadratmeter große Grundstück umfasst einen großzügigen Garten, der sich ideal zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern eignet. Die Fassade des Hauses wurde kürzlich frisch gestrichen, was dem Gebäude einen ansprechenden und gepflegten Gesamteindruck verleiht. Auch die Fenster wurden bereits ausgetauscht, was nicht nur optisch, sondern auch energetisch einen deutlichen Mehrwert darstellt. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie mit sehr guter Substanz, die sowohl sofort bezogen als auch individuell weiterentwickelt werden kann.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses vielseitige Haus in attraktiver Lage zu Ihrem neuen Zuhause zu machen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie.

CODICE OGGETTO: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Dettagli dei servizi

- Ausbaufähiger Dachstuhl – zusätzliches Potenzial für Wohnraum oder individuelle Nutzung
- Großzügiger Garten – ideal für Familien, Freizeit und Erholung
- Voll unterkellert – zusätzlicher Stauraum oder Platz für Hobby, Technik, Hauswirtschaft
- Elektrisches Garagentor – komfortables Parken per Knopfdruck
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung
- Modernisierte Haustüre
- Frisch gestrichene Fassade – gepflegter Gesamteindruck und moderne Außenwirkung
- Solide Bausubstanz
- Optimale Raumaufteilung – flexibel nutzbar für Familien, Paare oder Homeoffice
- Schöne Wohnlage – angenehmes Umfeld
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Fernverkehr
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote in direkter Nähe
- Zentrale Lage mit gleichzeitig hohem Wohnwert
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für individuelle Wohnideen

CODICE OGGETTO: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet der Stadt Kaufbeuren im schönen Ostallgäu. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Gärten und kleinen Straßen mit wenig Durchgangsverkehr – ideal für Familien oder alle, die Ruhe schätzen, aber dennoch stadtnah wohnen möchten.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend:

-Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz.

-Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

-Der Bahnhof Kaufbeuren mit Anschluss an den Fern- und Regionalverkehr ist ca. 1?km entfernt.

-Der Jordanpark, das Schwimmbad sowie Sporteinrichtungen (z.?B. Fußballverein, Fitnessstudios) bieten ideale Freizeitmöglichkeiten.

-Die Innenstadt mit Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen ist ebenfalls nahegelegen.

Kaufbeuren liegt zudem verkehrsgünstig zwischen München und dem Bodensee – sowohl für Pendler als auch für Ausflüge in die Allgäuer Berge oder Seen ideal gelegen.

CODICE OGGETTO: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 372.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODICE OGGETTO: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com