

Kaufbeuren

# Großzügig geschnittene 2 Zimmer Wohnung

**CODICE OGGETTO: 25142039**



**PREZZO D'ACQUISTO: 183.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren**

- 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: 25142039 - 87600 Kaufbeuren**

## A colpo d'occhio

|                     |                                     |                                       |   |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---|
| CODICE<br>OGGETTO   | 25142039                            | Prezzo d'acquisto                     | 183.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 67 m <sup>2</sup>               | Appartamento                          | Piano terra   |
| Vani                | 2                                   | Compenso di<br>mediazione             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Camere da letto     | 1                                   | Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2019  |
| Bagni               | 1                                   | Stato dell'immobile                   | Curato  |
| Anno di costruzione | 1993                                | Tipologia costruttiva                 | massiccio   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 10000<br>EUR (Vendita) | Caratteristiche                       | Cucina componibile  |

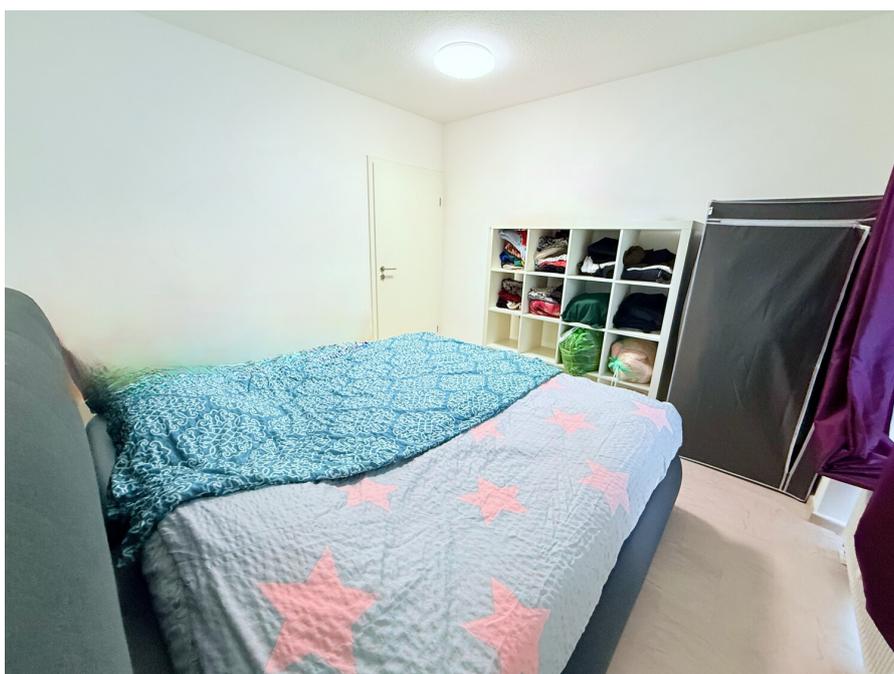
CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 108.50 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 05.06.2028    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993                                |

CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

# La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie  
uns gerne

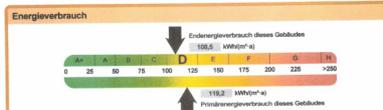
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energiepassverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

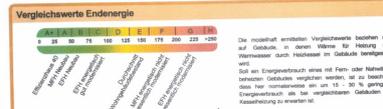
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer<sup>1</sup> BY-2018-001927954 3



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 108,5 kWh/m²·a

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

| Zeitraum   | Is         | Energetische <sup>1</sup> | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [0/100] | Anteil Heizung [0/100] | Wärmefaktor |
|------------|------------|---------------------------|---------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|-------------|
| 01.01.2015 | 31.12.2017 | Erden-G                   | 1,10                | 547332                 | 8229                      | 48720                  | 0,92        |
| 01.01.2015 | 31.12.2017 | Leerdurchschlag           | 1,10                | 17294                  | 893                       | 11420                  | 0,82        |
| 01.01.2015 | 31.12.2017 | Isopipe                   | 0,20                | 6973                   | —                         | 6973                   | 0,80        |
| 01.01.2015 | 31.12.2017 | Leerdurchschlag           | 0,20                | 164                    | —                         | 164                    | 0,80        |
| 01.01.2015 | 31.12.2017 | Stoß                      | 1,80                | 6372                   | 6372                      | —                      | 0,80        |
| 01.01.2015 | 31.12.2017 | Leerdurchschlag           | 1,80                | 617                    | 617                       | —                      | 0,80        |



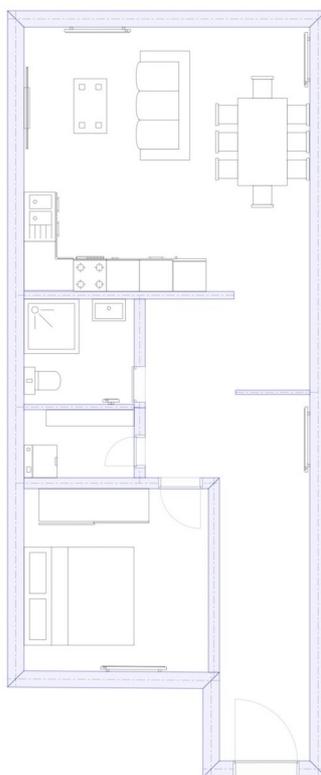
**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiepassverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind typische Werte für Standard-Gebäudestrukturen (z.B. nach der Energiepassverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeübergangs und des weiteren Maßnahmenstatus vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
gegebenfalls auch Leerstandszeitpunkte, Warmwasser oder Kühlgeschichten in kWh  
<sup>3</sup> EPH: Erdenergiehaus, MFW: Mehrfamilienhaus

**CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren**

## Planimetrie



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: 25142039 - 87600 Kaufbeuren**

## Una prima impressione

Diese zentral gelegene und gut vermietete 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit separatem, ebenerdigen Eingang stellt ein solides Investment für Kapitalanleger dar und bietet gleichzeitig die ideale Möglichkeit für Eigennutzer, die ein lichtdurchflutetes Zuhause suchen. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die ein harmonisches und komfortables Wohnen ermöglicht und gleichzeitig viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Besonders hervorzuheben ist der helle und großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der zu gemütlichen Stunden und entspannten Abenden einlädt. Der praktische Flur mit optisch ansprechender Trennwand schafft zudem einen klar strukturierten Eingangsbereich, der gleichzeitig Stauraum bietet. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für Schränke oder individuelle Einrichtungsideen.

Das moderne Badezimmer überzeugt durch große Fliesen, eine elegante Glas-Schiebetür und eine hochwertige Ausstattung. Der Carport-Stellplatz, welcher für zusätzliche 10.000,00€ zu erwerben ist, sorgt außerdem für extra Komfort und Sicherheit beim Parken. Somit würde sich ein Gesamtkaufpreis in Höhe von 193.000,00€ ergeben. Ein vorhandener Abstellraum bietet praktischen Stauraum für Vorräte und Haushaltsutensilien, wodurch die Wohnung auch funktional bestens ausgestattet ist.

Im Jahr 2019 wurde nach umfassenden Modernisierungen (Böden, Türen, Bad, Anstrich, usw) auch die Einbauküche mit Ceranfeld, Backofen und Geschirrspüler erneuert – diese ist bereits im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur Neugablonzer Innenstadt, sodass Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und verschiedene Freizeitangebote bequem fußläufig erreichbar sind.

Die aktuelle Kaltmieteinnahme beläuft sich auf € 748,00, zuzüglich € 45,00 für den Carport. Aufgrund der attraktiven Lage und der gepflegten Ausstattung bestehen weitere Potenziale zur Mietpreisanpassung, wodurch sich eine langfristig solide Rendite für Kapitalanleger ergibt.

Bei Interesse stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder Besichtigungen gerne zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren**

## Dettagli dei servizi

- Vinylböden
- moderne Einbauküche
- durchdachte Raumaufteilung
- Glas Schiebetüre
- Badmöbel
- Handtuchheizkörper
- Stabile und langjährige Mietsituation
- Carport-Stellplatz
- praktische Raumtrennung im Flur
- Moderne Ausstattungsmerkmale
- Zentrale Lage
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Großzügiger Wohn- Koch- und Essbereich

**CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren**

## Tutto sulla posizione

Das Objekt liegt in einer angenehm ruhigen und gepflegten Wohnsiedlung mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt und bietet eine schnelle Anbindung in die Innenstadt von Kaufbeuren sowie zu umliegenden Stadtteilen.

Neugablonz ist der größte Stadtteil Kaufbeurens und zeichnet sich durch seine gute Infrastruktur und lebendige Atmosphäre aus. Neben zahlreichen Geschäften, Supermärkten und gastronomischen Angeboten finden sich hier Schulen, Kindergärten, Ärzte und vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie das Erlebnisbad oder Sportvereine – alles in kurzer Distanz.

Die Stadt Kaufbeuren verbindet historische Altstadt-Atmosphäre mit moderner Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle Veranstaltungen, ein gut ausgebautes Bildungsangebot und ein eigener Bahnhof sorgen für eine hohe Attraktivität sowohl für Familien als auch Berufspendler.

Die Lage im schönen Allgäu bietet zudem eine abwechslungsreiche Umgebung mit hohem Freizeitwert. Malerische Seen, ausgedehnte Rad- und Wanderwege sowie die nahegelegenen Alpen laden ganzjährig zu Outdoor-Aktivitäten ein. Gleichzeitig ermöglichen die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Städten wie München, Augsburg oder Kempten eine perfekte Balance zwischen Natur und urbanem Leben.

**CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 108.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 25142039 - 87600 Kaufbeuren**

## 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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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