

Kaufbeuren

Großzügig geschnittene 2 Zimmer Wohnung

Número de propiedad: 25142039



PRECIO DE COMPRA: 183.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 67 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

De un vistazo

Número de propiedad	25142039
Superficie habitable	ca. 67 m²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1993
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 10000 EUR (Venta)

Precio de compra	183.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

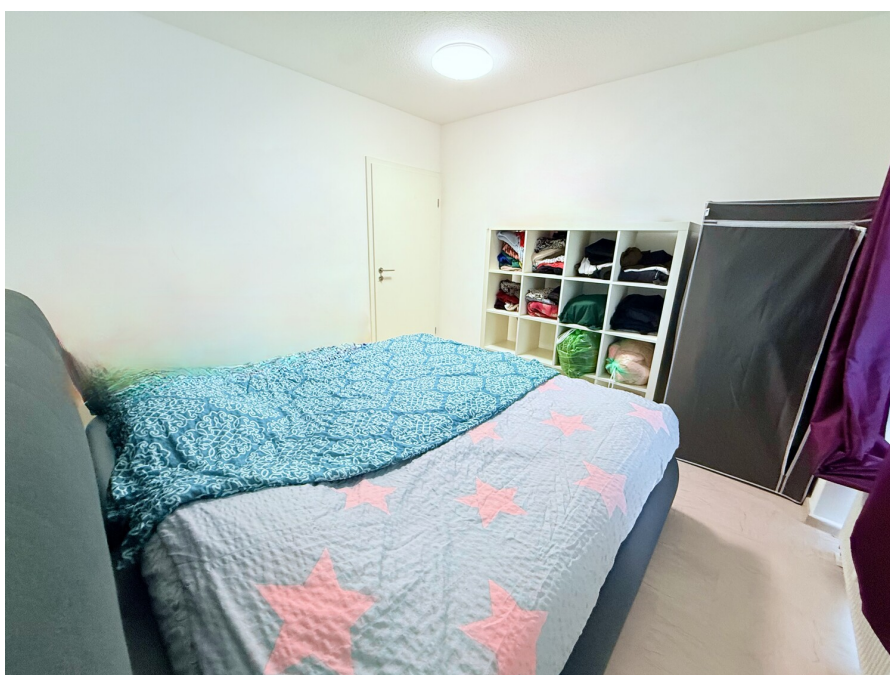
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	05.06.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	108.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertungkontaktieren Sie
uns gerneVON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 15 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2018-001927954

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

108,5 kWh/(m²·a)

A+ A B C D E F G H I

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

119,2 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

108,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energiegehalt ¹	Primärenergie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWt)	Anteil Heizung (kWt)	Klimasoll
01.01.2015	31.12.2017	Ergebnis E	1,10	547532	82229	467525	0,90	
01.01.2015	31.12.2017	Leerstandbeurteilung	1,10	17294	8920	11422	0,80	
01.01.2015	31.12.2017	Heizung	0,20	5875	—	5875	0,80	
01.01.2015	31.12.2017	Leerstandbeurteilung	0,20	164	—	164	0,80	
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasser	1,80	5372	5372	—	0,80	
01.01.2015	31.12.2017	Leerstandbeurteilung	1,80	617	617	—	—	

Vergleichswerte Endenergie

A+ A B C D E F G H I

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Erfasster Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Erfasster Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Erfasster Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Erfasster Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Erfasster Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Erfasster Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

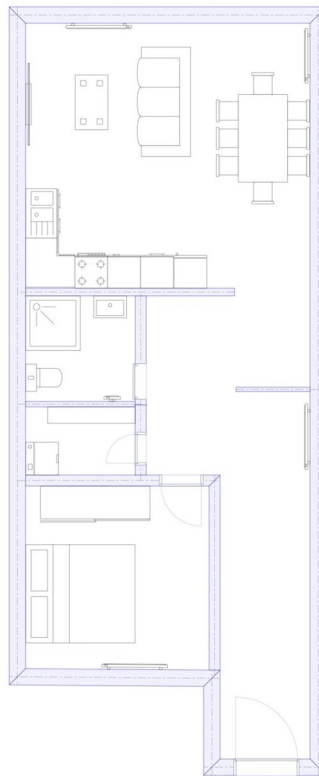
Erfasster Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 108.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com