

Kaufbeuren

# Reihenmittelhaus - Rückzugsort für Familienmomente

????????? ??????????: 25142036



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

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 185 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

?? ??? ??????

|                      |                                    |                      |                                                              |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------|
| ??????? ?????????    | 25142036                           | ????? ???????        | 499.000 EUR                                                  |
| ???????????          | ca. 130 m²                         | ???????????          | Käuferprovision                                              |
| ?????????            | 5                                  |                      | beträgt 3,57 % (inkl.                                        |
| ?????????? ???       | 4                                  |                      | MwSt.) des                                                   |
| ??????????           |                                    |                      | beurkundeten                                                 |
| ??????????           | 2                                  | ????? ?????????????? | Kaufpreises                                                  |
| ????? ?????????????? | 1983                               | ??????               | 2024                                                         |
| ????? ?????????????? | 1 x ??????, 15000<br>EUR (???????) |                      | WC ????????????,<br>?????,<br>?????????????????<br>????????? |

???????? ?????????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                                |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                               | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ????????? ???????<br>?????????????                                             | 147.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 05.10.2032            | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                            | E              |
| ????? ?????????????                                 | ??????                | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2008           |

???????? ?????????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

?? ?????????



??????? ?????????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

?? ????????



??????? ?????????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

?? ????????



??????? ???????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

?? ????????



??????? ???????? : 25142036 - 87600 Kaufbeuren

?? ????????



??????? ???????? : 25142036 - 87600 Kaufbeuren

?? ????????



???????? ?????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????



???????? ?????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????



??????? ???????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????





VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

## 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)



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

??????? ?????????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

???????







??????? ?????????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

## ??? ?????? ?????????

Dieses umfassend kernsanierte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1983 überzeugt mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einem hohen Ausstattungsniveau. Auf rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, bietet die Immobilie zahlreiche Möglichkeiten für modernes, komfortables Wohnen. Das Haus steht auf einem ca. 185 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen und gepflegten Nachbarschaft, die sowohl Familien als auch Paare anspricht.

Bereits beim Betreten zeigt sich, dass hier in den vergangenen Jahren mit viel Sorgfalt und Investition gearbeitet wurde. Bis auf wenige Details – wie z.B. das Treppenhaus oder das Gäste-WC – wurde das Haus vollständig erneuert. Alle Wände wurden von Raufaser befreit, verputzt und frisch gestrichen. In sämtlichen Räumen sind hochwertige Vinylböden in Holzoptik aus dem Fachstudio verlegt, im Dachgeschoss sogar vollflächig verklebt. Zudem wurden alle Türen durch elegante weiße Holzkassettentüren ersetzt. Das Herzstück der Immobilie ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss. Die moderne Einbauküche bietet viel Stauraum sowie sämtliche technischen Geräte, die das Kochen erleichtern, und verbindet sich harmonisch mit dem Ess- und Wohnbereich. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Wohnzimmer, von dem aus Sie den direkten Zugang auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten haben, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Erholung, Familienfeste oder Spielflächen für Kinder bietet.

Im Obergeschoss befinden sich drei komfortable Schlafzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer. Hier wurden Bodenfliesen der Marke Villeroy & Boch verlegt, die Duschkabine ist sogar eine Sonderanfertigung. Alle Fliesenarbeiten wurden von Meisterbetrieben aus Kaufbeuren ausgeführt.

Das Dachgeschoss wurde vollständig neu ausgebaut und erweitert den Wohnkomfort erheblich. Neben einem zusätzlichen Badezimmer wurden hier drei neue Heizkörper installiert, die Elektrik komplett erneuert sowie die Dachfolie ausgetauscht. Vier neue Velux-Fenster mit Verdunkelungsrollos und Hitzeschutzgittern sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnklima. Die Investitionskosten für den Dachausbau beliefen sich auf rund 40.000 Euro.

Die Sanierungsarbeiten umfassten nicht nur die sichtbaren Bereiche, sondern auch die gesamte Haustechnik. Sämtliche Wasserleitungen wurden gegen Edelstahlleitungen ausgetauscht, zudem wurde eine Zirkulationsleitung installiert, die im Dachgeschoss für sofort warmes Wasser sorgt. Die Gasheizung erhielt ebenso wie die Wasserleitungen eine Erweiterung durch Druckausgleichsbehälter. Die Elektrik wurde im gesamten Haus erneuert, mit neuen Leitungen, Steckdosen und einem modernen Stromkasten im Keller. Auch die Fassade der Ostseite wurde vollständig überarbeitet, mit Dämmung versehen

und frisch gestrichen. Im Zuge dieser Arbeiten erhielt zudem ein Kinderzimmer ein bodentiefes Fenster, das den Raum mit noch mehr Tageslicht versorgt.

Der gepflegte Garten mit Terrasse und Balkon lädt zum Verweilen ein und profitiert von der durchdachten Grundstücksausrichtung, die zu jeder Tageszeit angenehmes Licht ermöglicht. Eine Garage steht ebenfalls zur Verfügung, die nicht im Kaufpreis enthalten ist, jedoch für 15.000 Euro zusätzlich erworben werden muss. Der Gesamtpreis der Immobilie beläuft sich so auf 514.000 Euro.

Mit diesem kernsanierten Reihenmittelhaus erwerben Sie ein Zuhause, das durch hochwertige Materialien, moderne Technik und eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Es handelt sich nicht um eine einfache Modernisierung, sondern um eine nahezu vollständige Erneuerung – von den Böden über die Bäder bis hin zur Haustechnik und dem Dachausbau. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich überzeugen.

??????? ?????????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

??????????????? ??? ?????????

- großzügiger Garten
- zwei neue, moderne Badezimmer
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- hochwertige Mückengitter
- Dach mit Hitzeschutzmarkisen und Verdunkelungsrollos
- gepflegter Vorgarten
- Garage vorhanden, inkl. elektrischem Tor
- inklusive moderner Einbauküche mit Elektrogeräten
- neue Wasser- und Strominstallationen
- neuer Wasserenthärter
- Heizung durch neue Zirkulationsleitungen und Druckausgleichsgefäße modernisiert
- teilweise neue Heizkörper
- neu ausgebautes Dachgeschoss
- neu gedämmte, verputzte und gestrichene Fassade an der Hausvorderseite

??????? ?????????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

??? ??? ??? ???????????

Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im nördlichen Teil von Kaufbeuren, in der König-Rudolf-Straße. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohnhäusern, kleineren Dienstleistungsbetrieben und einer gut ausgebauten Infrastruktur aus. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus städtischer Nähe und ruhigem Wohnumfeld.

Familienfreundliche Infrastruktur:

Kindergärten, Grundschule, Realschule und Gymnasium sind in wenigen Minuten erreichbar. Die kurzen Wege machen den Standort besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Gesundheitsversorgung & Versorgung im Alltag:

Hausärzte sowie das Klinikum Kaufbeuren befinden sich in der Nähe und sorgen für eine hervorragende medizinische Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte und kleinere Geschäfte sind ebenfalls fußläufig oder in kurzer Fahrdistanz erreichbar.

Mobilität & Anbindung:

Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in direkter Umgebung gesichert. Der Bahnhof Kaufbeuren, der rund 2,3 km entfernt liegt, bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr. Über die Bundesstraßen ist zudem eine gute Anbindung in Richtung München, Augsburg und ins Allgäu gegeben.

Freizeit & Erholung:

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Tennis- und Fußballvereine, Fitnessstudios sowie das nahegelegene Hallen- und Freibad sind schnell erreichbar. Kulturell bietet Kaufbeuren ein Kino sowie diverse Veranstaltungen in der Innenstadt. Zudem lädt die Umgebung des Allgäus mit Wiesen, Wäldern und Seen zu Aktivitäten in der Natur ein.

Fazit:

Die König-Rudolf-Straße vereint zentrale Lage, gute Erreichbarkeit und eine familienfreundliche Infrastruktur. Damit eignet sich das Objekt hervorragend für Familien, Paare oder auch Berufspendler, die ein attraktives Wohnumfeld mit guter Versorgung suchen.

??????? ?????????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

?????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 147.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ?????????: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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