

Kaufbeuren

Großzügig geschnittene 2 Zimmer Wohnung

???????? ??: 25142039



???? ??: 183.000 EUR • ??: ca. 67 m² • ??: 2

??????? ????????: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

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

???????? ??????????: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

?? ?? ?????

???????? ??????????	25142039	???? ?????	183.000 EUR
???????????	ca. 67 m ²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
?????????? ??? ??????????	1		
??????????	1	???? ????????????	2019
???? ????????????	1993	???????? ?????????????	???????
????? ????????????	1 x ????????? ??? ????????????, 10000 EUR (???????)	??????	?????????????? ?????????

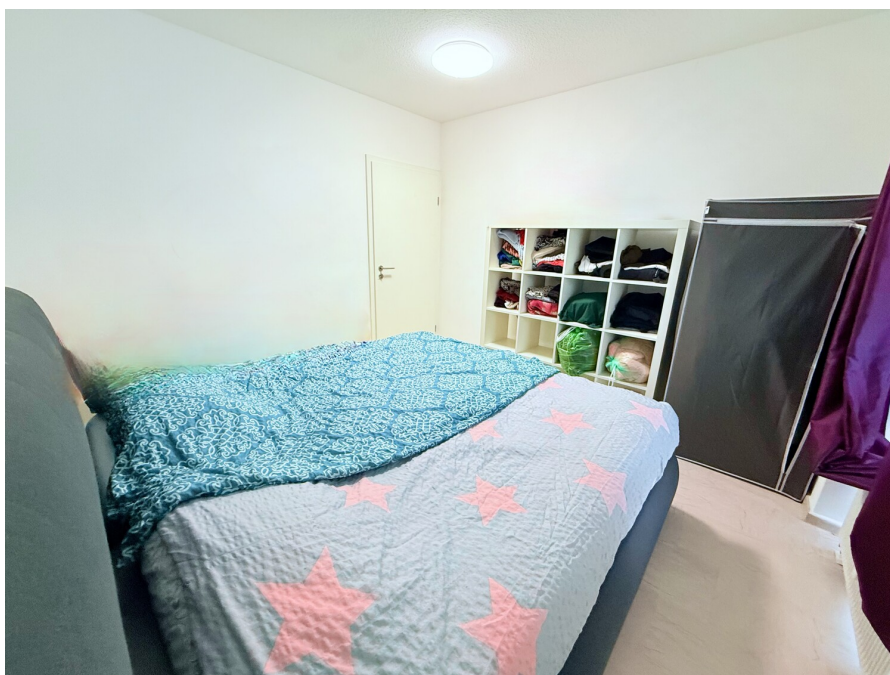
???????? ?????????: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	108.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	05.06.2028	?????????? ????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1993

???????? ?????????: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

?? ?????????



??????? ?????????: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

?? ????????



??????? ?????????: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

?? ????????



???????? ?????: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

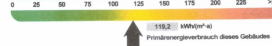
BY-2018-001927954

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

108,5 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

119,2 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

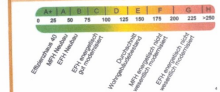
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

108,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energiegehalt ¹	Primärenergie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWt)	Anteil Heizung (kWt)	Klimasensor
01.01.2015	31.12.2017	Ergebnis E	1,10	547532	82224	487025	0,90	
01.01.2015	31.12.2017	Leistungsausschlag	1,10	17294	8920	11422	0,92	
01.01.2015	31.12.2017	Heizung	0,20	5875	—	5875	0,90	
01.01.2015	31.12.2017	Leistungsausschlag	0,20	164	—	164	0,90	
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasser	1,80	5372	5372	—	0,90	
01.01.2015	31.12.2017	Leistungsausschlag	1,80	617	617	—	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die aktuellsten ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude in einem Wärme- für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt. Bei einem Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme versorgten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 12 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Gasheizung zu erwarten ist.

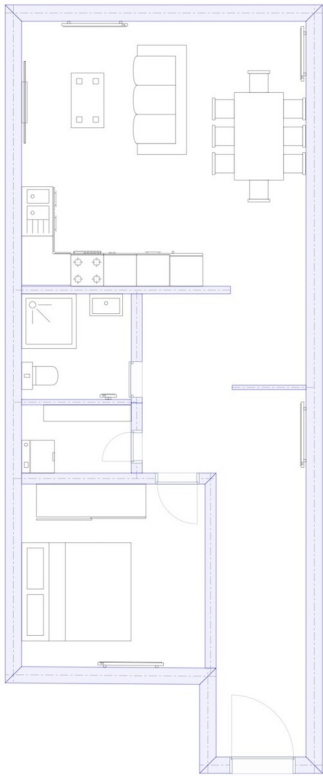
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind nach der Wärme zum Quartalsende (31.12.) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wärme des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeverlustes und der weiteren Maßnahmen von angegebenem Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
EPA: Energieausweis, EPA: Energieausweis

??????? ??????: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

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

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.

??????? ?????????: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

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

- 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

??????? ?????????: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

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

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.

??????? ?????????: 25142039 - 87600 Kaufbeuren

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

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.

??????? ?????????: 25142039 - 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