

Kaufbeuren

# Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Kaufbeuren

Objektnummer: 24142020



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

KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 180 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24142020 - 87600 Kaufbeuren

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24142020 - 87600 Kaufbeuren

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 24142020                               |
| Wohnfläche   | ca. 96 m²                              |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Zimmer       | 4                                      |
| Schlafzimmer | 2                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1996                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 490.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 57 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 24142020 - 87600 Kaufbeuren

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 89.50 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 19.04.2034     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2016              |

Objektnummer: 24142020 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142020 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



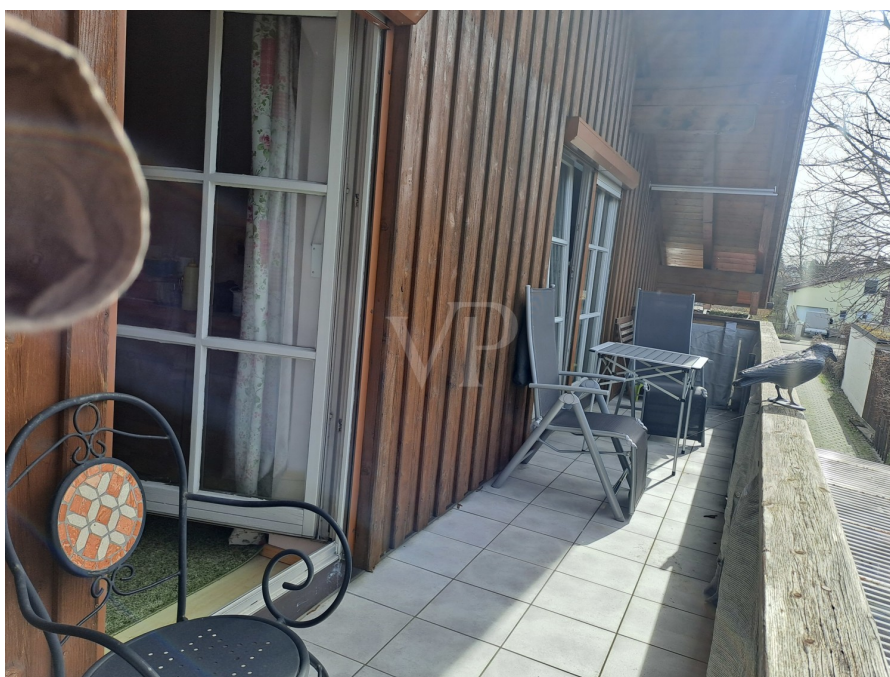
Objektnummer: 24142020 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142020 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142020 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 24142020 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142020 - 87600 Kaufbeuren

## Ein erster Eindruck

"Klein aber Fein " dies ermöglicht diese reizvolle Doppelhaushälfte in sehr zentraler Lage von Kaufbeuren. Die gepflegte Umgebung und perfekte Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Zentrumsnah und doch "im Grünen" . Das Haus mit ca. 96m<sup>2</sup> Wohnfläche besticht durch seinen guten Grundriss . Das Grundstück mit schönem Garten machen das Wohnen hier zum Vergnügen. Das Erdgeschoß bietet ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche, ein Gäste WC und einen großzügigen Flur. Die Einzelgarage mit Carport und Aussenstellplatz befindet sich unmittelbar am Haus. Zusätzlich gibt es eine Loggia, welche zum Verweilen im Freien einlädt. Das Dachgeschosses ist komplett ausgebaut, hier befinden sich ein Büro und ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, ein Gäste / Kinderzimmer und Badezimmer. Im Keller ist derzeit ein Hobby / Fitnessraum, der Heizungsraum ,ebenso ein Raum um Wäsche zu waschen und zu trocknen. Der Bezug des Hauses ist bis spätestens Ende 2027 möglich. Wir hoffen Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24142020 - 87600 Kaufbeuren

## Ausstattung und Details

- Gasbrennwertheizung 2016
- 2 fach Holz Wärmeschutzverglasung
- Laminatböden, Fliesen
- Rollläden
- Holztüren
- massive Bauweise
- Einbauküche
- Garten
- Garage
- Carport
- Aussenstellplatz
- voll unterkellert

Objektnummer: 24142020 - 87600 Kaufbeuren

## Alles zum Standort

Die Innenstadt erreichen Sie zu Fuß in wenigen Minuten. Die Verkehrsanbindung wie auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, so erreichen Sie z. B. auch die nächste Bushaltestelle in kurzer Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte sowie Cafés sind im Umkreis von ca. 10 Min. zu erreichen. Der nächste Kindergarten ist nur 2 km entfernt. Grund- und weiterführende Schulen sind direkt im Ort. In ca. 15 Minuten erreichen Sie die Autobahn A 96 und die Bundesstraße B 16 ist in wenigen Min. zu erreichen. Weitläufige Wiesen, Felder und Wälder laden zum Radeln und Wandern ein. Direkt in der Nachbarschaft befinden sich schöne Freizeit- und Sportanlagen. Herrliche Badeseen sorgen im Sommer für Erfrischung und im Winter erreichen Sie in einer halben Stunde verschiedene Skigebiete in den Alpen.

Objektnummer: 24142020 - 87600 Kaufbeuren

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 89.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24142020 - 87600 Kaufbeuren

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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