

Kaufbeuren

# Provisionsfrei !!! Hochwertige 2 Zimmer Wohnung in zentraler Top - Lage

Property ID: 25142011



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

PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76,03 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 25142011                                   |
| Living Space         | ca. 76,03 m <sup>2</sup>                   |
| Roof Type            | Half-hipped roof                           |
| Floor                | 1                                          |
| Rooms                | 2                                          |
| Bedrooms             | 2                                          |
| Bathrooms            | 1                                          |
| Year of construction | 2025                                       |
| Type of parking      | 2 x Underground car park, 25000 EUR (Sale) |

|                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| Purchase Price      | 545.000 EUR                            |
| Construction method | Solid                                  |
| Usable Space        | ca. 15 m <sup>2</sup>                  |
| Equipment           | Guest WC, Garden / shared use, Balcony |

Property ID: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | ELECTRICITY     |
| Energy certificate valid until | 13.02.2035      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 17.20 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | A+                        |
| Year of construction according to energy certificate | 2025                      |

Property ID: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## The property





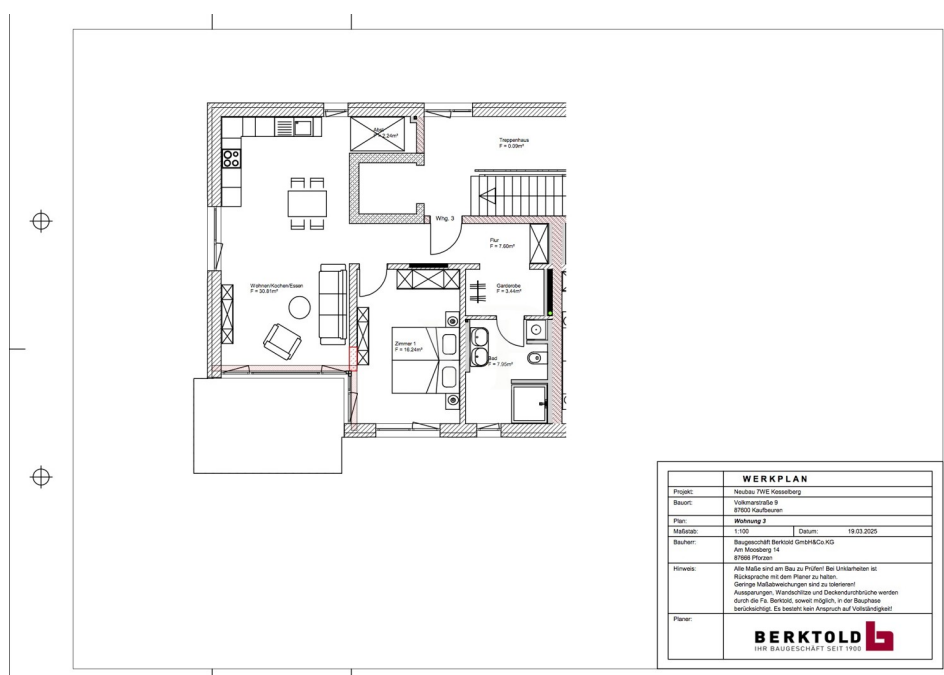
Property ID: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## The property



Property ID: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## The property





Property ID: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## The property







Property ID: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## A first impression

Wir bieten Ihnen hier eine exklusive, ästhetische 2 Zimmer Neubau Wohnung in bester Lage von Kaufbeuren mit Balkon und 2 TG Stellplätzen. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss Bestehend aus 1 Schlafzimmer, einem großzügigen Wohn - Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, einem Badezimmer und Garderobenbereich. Hervorzuheben ist die hochwertige Bauweise, sowie Ausstattung. Der hohe energetische Standard und somit die sehr geringen Heizkosten, zeichnen diese Immobilie aus. Beheizt wird das Gebäude durch den Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Spitzenlast wird von einer Gastherme abgedeckt. Die Beheizung aller Wohnräume erfolgt mittels Fußbodenheizung. Das moderne Bad ist mit Duschrinne aus Acryl ausgestattet, Porzellan- Waschtischen , WC, Handtuchhalter, Badetuchhalter, Papierrollenhalter, Spiegel und Waschmaschinenanschlüsse. Zusätzlich zum Wohnugspreis sind zwei Tiefgaragenplätze für je € 25.000,- zu erwerben. Hier haben Sie die Chance Ihren Wohntraum, in Toplage, in die Realität umzusetzen. Die Fertigstellung der Wohnung ist für das Ende 2025 geplant. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Die Illustrationen sind unverbindlich.

Property ID: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Details of amenities

- Ziegelmassivbauweise
- Luftwärmepumpe mit Gasunterstützung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- kfW 55
- Stahl- Sichbetontreppen in allen Geschossen
- Kunststoff / Alufenster 3fach Isolierverglasung
- elektrische Jalousien in raumseitig geschlossenen Jalousiekästen
- Alu-Fensterbänke
- Klingelanlage mit Wechselsprechanlage und elektr. Türöffner
- vollflächig verklebter Holzboden
- Fliesen
- Badewanne
- Duschrinne aus Acryl
- Porzellan Waschtische
- wandhängende WC`s
- Handtuchhalter, Badetuchhalter, Papierrollemhalter, Spiegel,
- Waschmaschinenanschlüsse
- Alle Wohnungen erhalten TV- & Radioanschluss über eine SAT-Anlage oder Internetanschluss, in jedem Wohn- und Schlafraum. Netzwerkanschluss in jedem Zimmer außer Bad und WC.
- Balkon
- Tiefgaragenstellplätze

Property ID: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## All about the location

Kaufbeuren ist eine Stadt mit derzeit ca. 48.000 Einwohnern und kulturellen Highlights in der alten freien Reichsstadt und Umgebung. Die Innenstadt erreichen Sie zu Fuß in ca. 5 - 10 Minuten. Die Verkehrsanbindung wie auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, so erreichen Sie z. B. die nächste Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte sowie Cafes sind im Umkreis von ca. 10 Min. zu erreichen. Der nächste Kindergarten ist nur 500 m 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.



Property ID: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 17.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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