

Kaufbeuren / Großkemnat

DHH in schöner Lage

Property ID: 25142025



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 399 m²

Property ID: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

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

Property ID: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

At a glance

Property ID	25142025
Living Space	ca. 110 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1959
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 55 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	15.07.2035	Final Energy Demand	372.50 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

The property



Property ID: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

The property



Property ID: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

The property



Property ID: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

The property



Property ID: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkernat

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie
uns gerne

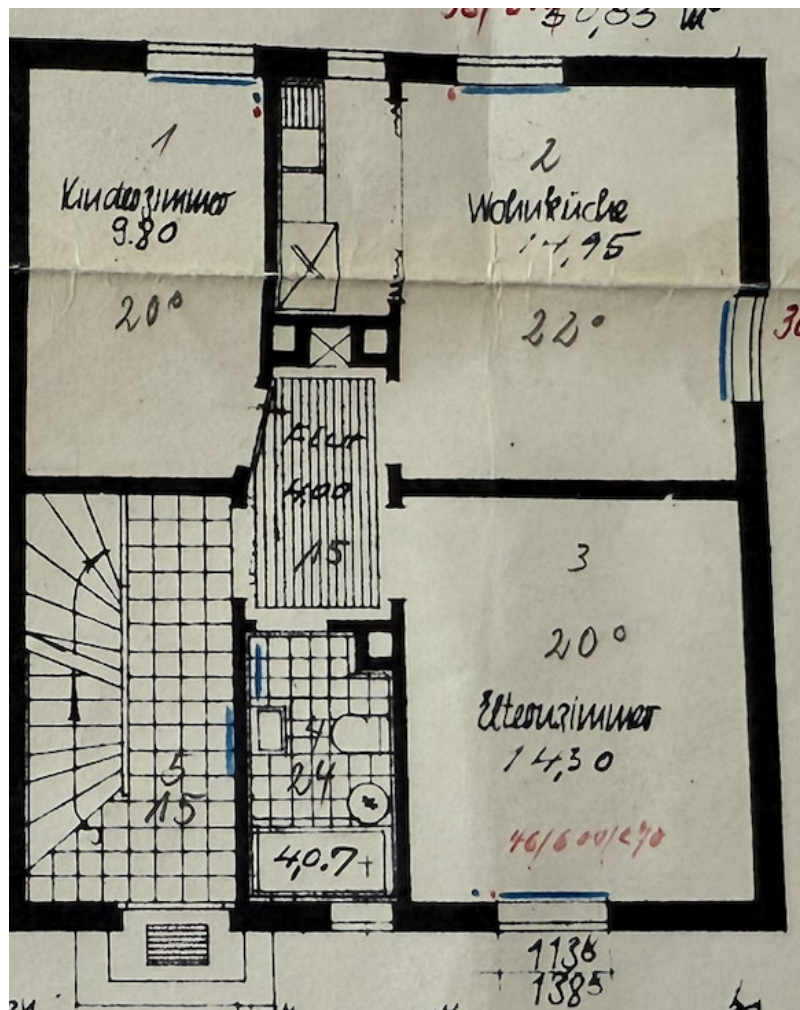
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

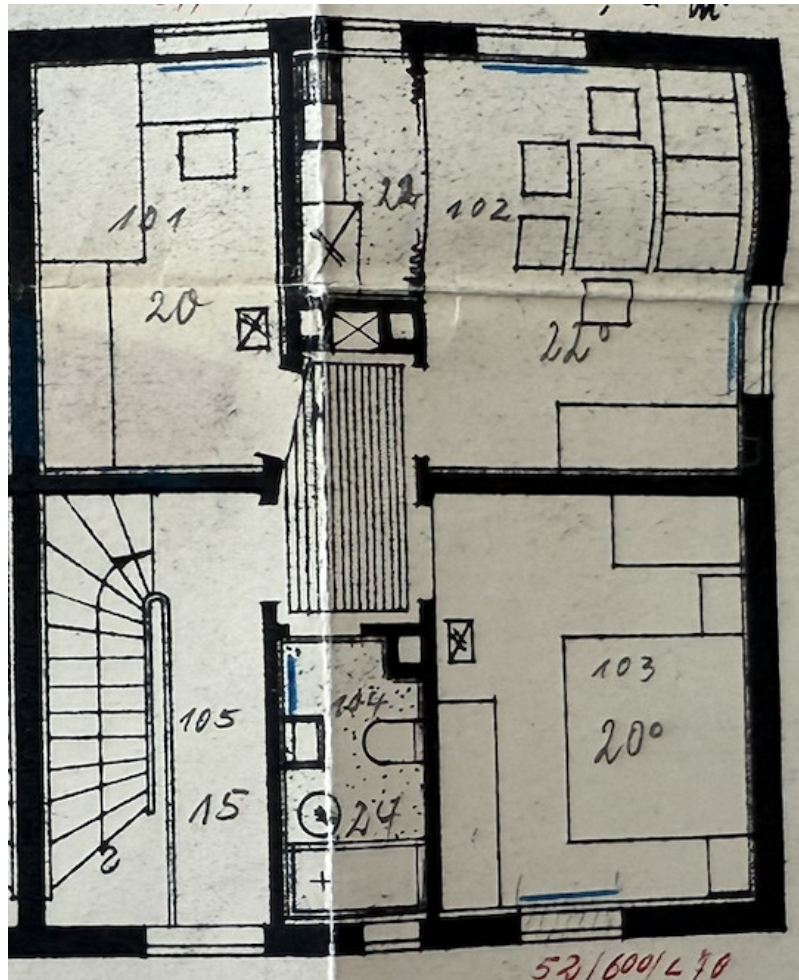
www.von-poll.com



Property ID: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

A first impression

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1959/1960 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von etwa 110 Quadratmetern bietet das Objekt ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die großzügig wohnen möchten. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen ausbaufähigen Dachstuhl, der zusätzliches Potenzial für weitere Wohn- oder Nutzfläche bietet. Besonders hervorzuheben ist die optimale Raumaufteilung, die vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das rund 399 Quadratmeter große Grundstück umfasst einen großzügigen Garten, der sich ideal zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern eignet. Die Fassade des Hauses wurde kürzlich frisch gestrichen, was dem Gebäude einen ansprechenden und gepflegten Gesamteindruck verleiht. Auch die Fenster wurden bereits ausgetauscht, was nicht nur optisch, sondern auch energetisch einen deutlichen Mehrwert darstellt. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie mit sehr guter Substanz, die sowohl sofort bezogen als auch individuell weiterentwickelt werden kann.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses vielseitige Haus in attraktiver Lage zu Ihrem neuen Zuhause zu machen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie.

Property ID: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Details of amenities

- Ausbaufähiger Dachstuhl – zusätzliches Potenzial für Wohnraum oder individuelle Nutzung
- Großzügiger Garten – ideal für Familien, Freizeit und Erholung
- Voll unterkellert – zusätzlicher Stauraum oder Platz für Hobby, Technik, Hauswirtschaft
- Elektrisches Garagentor – komfortables Parken per Knopfdruck
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung
- Modernisierte Haustüre
- Frisch gestrichene Fassade – gepflegter Gesamteindruck und moderne Außenwirkung
- Solide Bausubstanz
- Optimale Raumaufteilung – flexibel nutzbar für Familien, Paare oder Homeoffice
- Schöne Wohnlage – angenehmes Umfeld
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Fernverkehr
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote in direkter Nähe
- Zentrale Lage mit gleichzeitig hohem Wohnwert
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für individuelle Wohnideen

Property ID: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkernnat

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet der Stadt Kaufbeuren im schönen Ostallgäu. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Gärten und kleinen Straßen mit wenig Durchgangsverkehr – ideal für Familien oder alle, die Ruhe schätzen, aber dennoch stadtnah wohnen möchten.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend:

-Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz.

-Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

-Der Bahnhof Kaufbeuren mit Anschluss an den Fern- und Regionalverkehr ist ca. 1?km entfernt.

-Der Jordanpark, das Schwimmbad sowie Sporteinrichtungen (z.?B. Fußballverein, Fitnessstudios) bieten ideale Freizeitmöglichkeiten.

-Die Innenstadt mit Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen ist ebenfalls nahegelegen.

Kaufbeuren liegt zudem verkehrsgünstig zwischen München und dem Bodensee – sowohl für Pendler als auch für Ausflüge in die Allgäuer Berge oder Seen ideal gelegen.

Property ID: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 372.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com