Kaufbeuren

Modernisierte 2 Zimmer-Etagenwohnung

Objektnummer: 26142024



KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26142024 - 87600 Kaufbeuren

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

Objektnummer: 26142024 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick

Objektnummer	26142024
Wohnfläche	ca. 46 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1950
Stellplatz	1 x Garage, 17000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	139.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26142024 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	201.74 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.08.2028	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26142024 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie





Objektnummer: 26142024 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie





Objektnummer: 26142024 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie

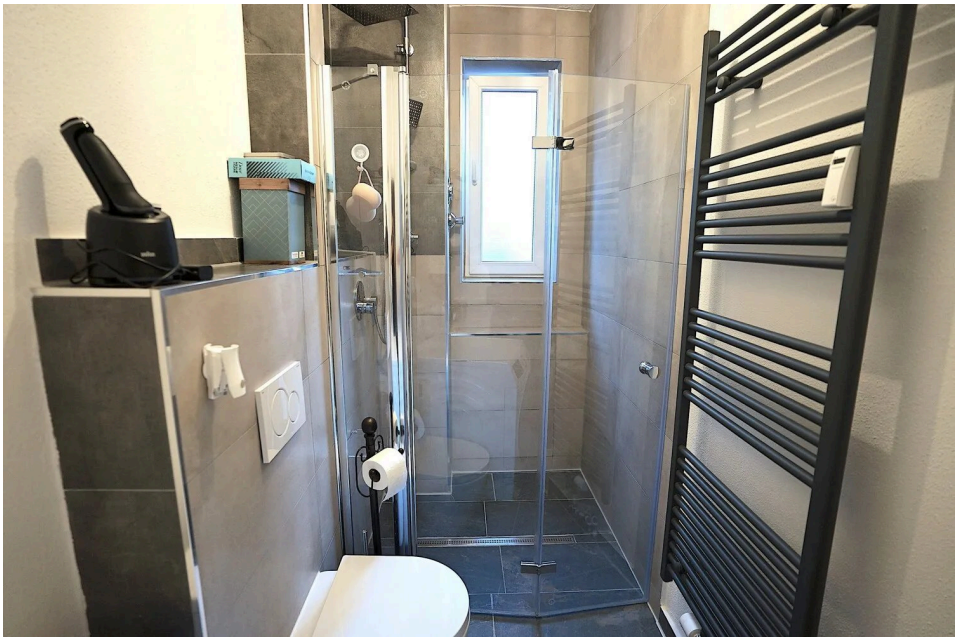




Objektnummer: 26142024 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie





Objektnummer: 26142024 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie





Objektnummer: 26142024 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie





Objektnummer: 26142024 - 87600 Kaufbeuren

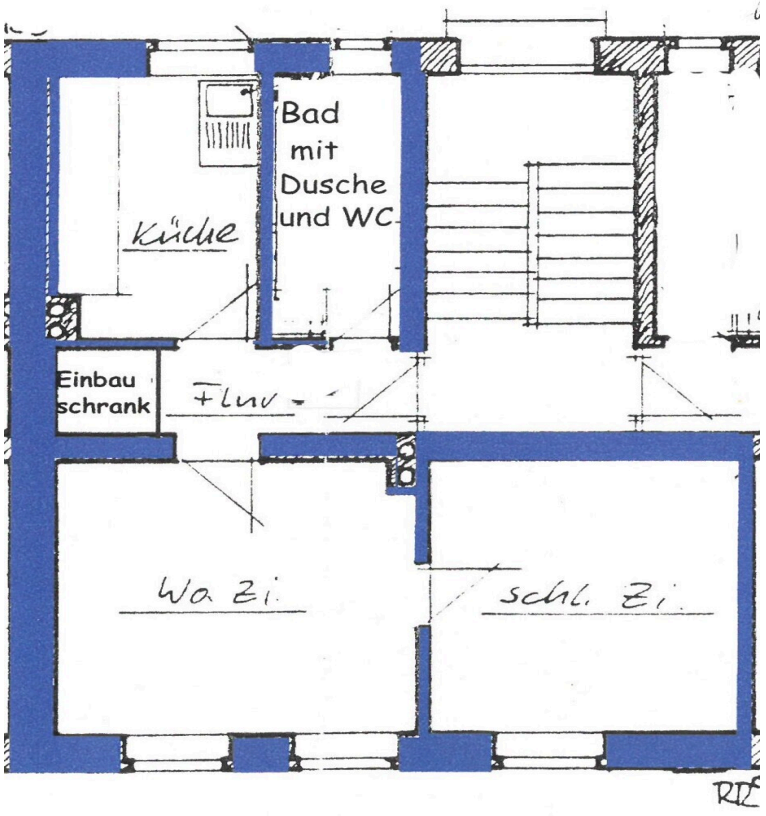
Die Immobilie





Objektnummer: 26142024 - 87600 Kaufbeuren

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26142024 - 87600 Kaufbeuren

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten des Hauses spürt man die gelassene Souveränität einer Architektur, die Substanz und Geschichte verbindet. Die massive Bauweise aus den 1950er Jahren verleiht dem Gebäude eine ruhige Beständigkeit, während die Modernisierung aus den Jahren 2016 bis 2023 den Alltag mit frischer Klarheit auflädt. Isolierverglaste Kunststofffenster halten die Welt draußen, lassen aber das wechselnde Tageslicht in die Räume fließen.

In der Wohnung selbst öffnet sich der Flur zu einer Raumfolge, die durch ihre praktische Aufteilung und gute Belichtung sofort begeistert. Einbauschrank und Garderobe schaffen Platz für das Wesentliche. Die Decken sind spürbar hoch, was zusammen mit dem feinen Stuck und dem funkelnden Kronleuchter dem Wohnraum ein elegantes Ambiente schenkt. Hier treffen klare Linien auf wohnliche Details, der moderne Vinylboden vermittelt angenehme Haptik und Ruhe. Das Wohnzimmer wirkt durch die moderne Farbgestaltung und dem großzügigen Platz für Sofa, Tisch, Sideboard und TV, wie geschaffen für entspannte Abende.

Im Schlafzimmer finden ein großzügiger Schrank sowie ein breites Bett, leicht Platz, zurückhaltende aber moderne Farben sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Durch die Fenster dringt gefiltertes Licht; der Blick fällt hinaus ins Grün des Gartens und auf schöne Laubbäume, welche das Haus umgeben.

Die Küche, stilvoll modernisiert wie das gesamte Ensemble, überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung. Helle Fronten, viel Stauraum und ein einladender Essplatz schaffen einen angenehmen Arbeits- und Genussraum. Hier lassen sich unkompliziert Mahlzeiten zubereiten. Das Bad wurde im Zuge der Sanierung vollständig erneuert und zeigt sich in elegantem Grau und Weiß. Eine bodengleiche Dusche, moderne Armaturen und Platz für die Waschmaschine bieten Komfort auf wenig Raum.

Wer durch den Gemeinschaftsgarten schlendert, spürt die Verbindung von Privatsphäre und Nachbarschaft. Der Garten lädt zum gemütlichen Zusammensein oder Entspannen, ein. Die zentral gesteuerte Heizung sorgt zu jeder Jahreszeit für angenehme Temperaturen. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das die Vergangenheit respektiert und die Gegenwart mit Leichtigkeit trägt. Die neuwertige Einbauküche, der Kronleuchter, die eleganten Vorhänge, der Einbauschrank, die Spiegel, die Bad- und Küchenmöbel, die Beleuchtung, die Kelleregale sowie die Garderobe (Gesamtneupreis ca. € 8.000,-) sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Bei Interesse vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 26142024 - 87600 Kaufbeuren

Ausstattung und Details

- Kunstofffenster 3 Scheibenverglasung
- moderne, helle Einbauküche
- moderne Vinylböden
- aufbereitete, hochwertige Türen
- großes Kellerabteil
- Einbauschrank
- Badmöbel
- Glasduschabtrennung
- Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenplatz im Bad
- Glasfaseranschluss
- Deckenstuck
- Gemeinschaftsgarten
- Einzelgarage
- weitere, freie Stellplätze
- moderne Sicherheithaustüre

Objektnummer: 26142024 - 87600 Kaufbeuren

Alles zum Standort

Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren liegt im wunderschönen Allgäu im Süden Bayerns und zählt zu den beliebtesten Regionen Deutschlands. Die Umgebung begeistert durch ihre einzigartige Kombination aus beeindruckender Natur, hoher Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu den Alpen, zahlreichen Seen sowie bekannten Ausflugszielen macht die Region sowohl bei Einheimischen als auch bei Besuchern besonders attraktiv. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur sowie einer schnellen Erreichbarkeit der Städte München, Augsburg und Kempten.

Kaufbeuren selbst überzeugt durch seinen charmanten Charakter, eine hervorragende Infrastruktur sowie eine gelungene Verbindung aus Tradition und Moderne. Die Stadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Darüber hinaus verfügt Kaufbeuren über ein breites Freizeit- und Kulturangebot mit Sportvereinen, Fitnessstudios, Schwimmbädern sowie vielfältigen Veranstaltungen über das gesamte Jahr hinweg. Auch wirtschaftlich zählt Kaufbeuren zu einem gefragten Wohnstandort im Allgäu.

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage nahe der historischen Altstadt. Die charmanten Altbauten, kleinen Boutiquen, Cafés und Restaurants verleihen der Umgebung ein besonderes Flair und sorgen für ein einzigartiges Wohngefühl mitten im Herzen der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Bus- und Bahnanschlüsse sind bequem fußläufig erreichbar.

Wohnen Sie doch einfach dort, wo andere gerne Urlaub machen.

Objektnummer: 26142024 - 87600 Kaufbeuren

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com