Kaufbeuren / Großkemnat

DHH in schöner Lage

Objektnummer: 25142025

KAUFPREIS: 399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 110 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 399 m²

Objektnummer: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

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

Objektnummer: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Auf einen Blick

Objektnummer	25142025
Wohnfläche	ca. 110 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.07.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	372.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Die Immobilie

Objektnummer: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Die Immobilie

Objektnummer: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Die Immobilie

Objektnummer: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

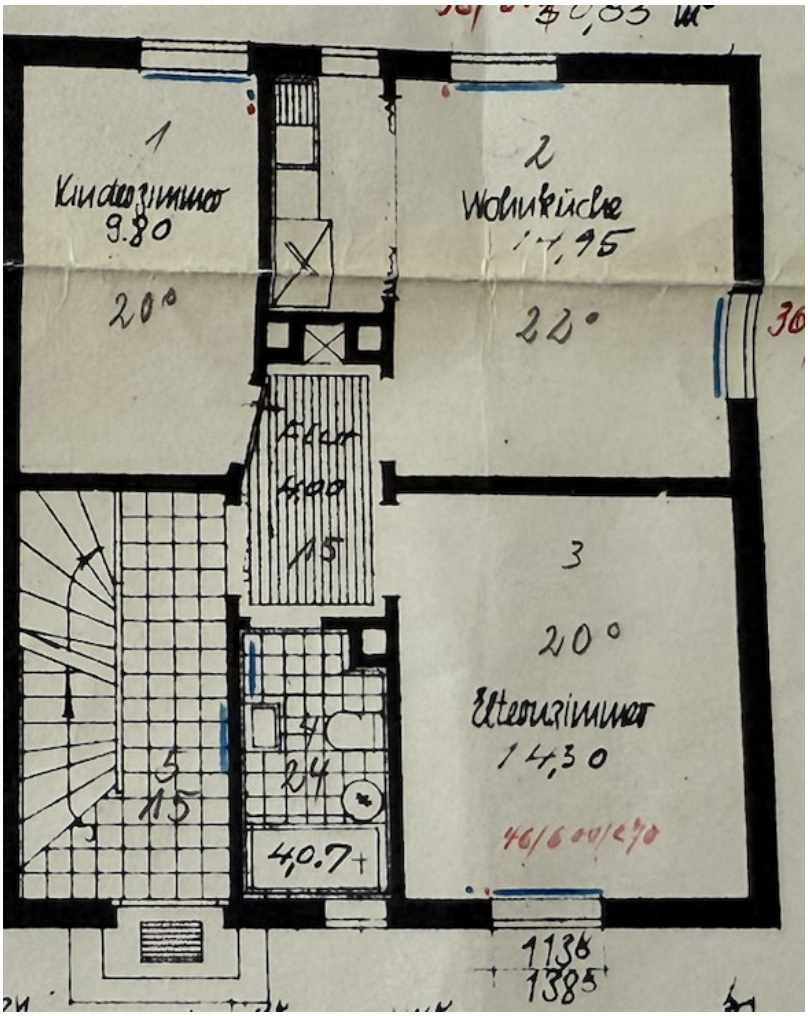
Die Immobilie

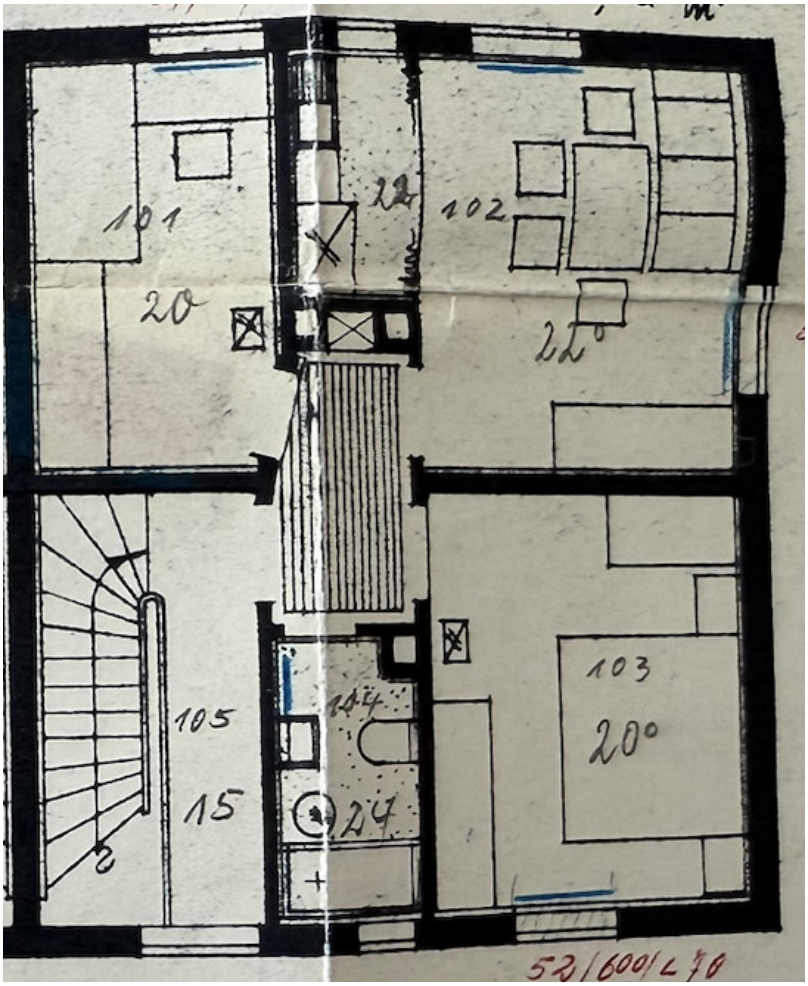
Objektnummer: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Die Immobilie

Objektnummer: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

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: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Ausstattung und Details

-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

Objektnummer: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25142025 - 87600 Kaufbeuren / Großkemnat

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