

Kaufbeuren / Kleinkemnat

# Neuwertige 3 1/2 Dachgeschoßwohnung

Objektnummer: 24142026



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

KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24142026 - 87600 Kaufbeuren / Kleinkemnat

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

Objektnummer: 24142026 - 87600 Kaufbeuren / Kleinkemnat

## Auf einen Blick

Objektnummer	24142026
Wohnfläche	ca. 82,71 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2022
Stellplatz	2 x Carport, 14000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	370.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24142026 - 87600 Kaufbeuren / Kleinkemnat

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	54.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.01.2033	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Pelletheizung		



Objektnummer: 24142026 - 87600 Kaufbeuren / Kleinkemnat

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142026 - 87600 Kaufbeuren / Kleinkemnat

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142026 - 87600 Kaufbeuren / Kleinkemnat

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142026 - 87600 Kaufbeuren / Kleinkemnat

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142026 - 87600 Kaufbeuren / Kleinkemnat

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142026 - 87600 Kaufbeuren / Kleinkemnat

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142026 - 87600 Kaufbeuren / Kleinkemnat

## 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: 24142026 - 87600 Kaufbeuren / Kleinkemnat

## Ein erster Eindruck

In Ortsrandlage und herrlicher Natur, auf ca. 800 Höhenmetern, wurde diese neue und hochwertige Wohnanlage in Massivbauweise und KFW55-Standard im Dezember 2022 fertiggestellt. Der Erstbezug war Januar 2023. Ideal als barrierefreier Alterswohnsitz, aber auch für Singles, Paare, Kapitalanleger oder die kleine Familie liegt diese 3,5 Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten, eingebettet inmitten toll angelegter Aussenbereiche. Das Kellergeschoss kann bequem über den Personenaufzug erreicht werden. Über den geräumigen Eingangsbereich erhalten Sie, Zugang zu sämtlichen Räumlichkeiten. Diese sind das Elternschlafzimmer, das Kinderzimmer und einem weiteren Kinderzimmer / Büro, das Hauptbad und ein Gäste - WC, sowie in den geräumigen Wohn / Essbereich. Das Highlight dieser Immobilie ist der lichtdurchflutete, moderne Wohn- Ess- Küchenbereich, welcher im Firstbereich eine Raumhöhe von ca. 3,50 m und direktem Zugang zum großen Balkon in Südausrichtung hat. Die zeitgemäße, offene Raumgestaltung bietet verschiedenste Einrichtungsmöglichkeiten. Eine neue- und hochwertige Einbauküche ist vorhanden. Das Tageslichtbad verfügt über eine barrierefreie große Dusche . Der hier mögliche Waschmaschinenanschluss ist äußerst praktisch. Die Räumlichkeiten präsentieren sich angenehm durch die großen Fensterflächen, freundlich, hell und modern. Es wurde sehr viel Wert auf gehobene Qualität gelegt ( geöltes Eichenparkett, Objektfliesen / Feinsteinzeug ). Zur Wohnung gehören ein eigenes großes Kellerabteil, ein separater Wasorraum ( für Trockner und Waschmaschine ) und zwei Carports. Die Wohnung ist derzeit vermietet, wird aber ab dem 01.08.2024 bezugsfrei. Eine Übergabe kann somit kurzfristig erfolgen. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Wir hoffen, Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24142026 - 87600 Kaufbeuren / Kleinkemnat

## Ausstattung und Details

- hochwertige und moderne Ausstattung, ideale Raumaufteilung
- Feinsteinzeugfliesen, Echtholzböden ( geölter Eichenparkett )
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- barrierefreie Dusche
- 2 Carports
- separater, großer Kellerraum
- KfW55-Standard
- Pelletheizung / Zentral
- einbruchhemmende Fenster und Türen
- Video-Gegensprechanlage
- rutsch- und trittsichere Boden- und Treppenbeläge
- Aufzug vom KG bis DG
- Türöffnungsfunktion mit Video-Gegensprechanlage
- Elektrische Schließanlage /
- Fenster- und Fenstertüren in Kunststoff-3-fach-Verglasung
- Bewegungsmelder in gemeinschaftlichen Flächen
- Großflächiger Balkon, belegt in Holzausführung
- Kinderspielplatz
- schöne Aussenanlagen
- Internet : Kabel / Vodafone und DSL Glasfaser ( bis in die Wohnung )
- alle Räume mit CAT vorbereitet

Objektnummer: 24142026 - 87600 Kaufbeuren / Kleinkemnat

## Alles zum Standort

Kleinkemnat ist ein Ortsteil auf ca. 800 Höhenmeter und Kirchdorf der kreisfreien Stadt Kaufbeuren im bayerischen Allgäu. Das Kirchdorf ist etwa vier Kilometer nordwestlich der Stadt gelegen und hat ca. 300 Einwohner, wer einen hohen Freizeitwert schätzt, mit Wanderwegen, Loipen und herrlicher Natur, ist hier genau richtig. Leben in Kaufbeuren heißt vor allem: ganz nah dran sein. Nah dran an Erholung, an den Bergen und an der Natur des Voralpenlandes. Nah dran aber auch am Komfort urbaner Strukturen, am Charme städtischen Lebens, nah dran an bequemen Verkehrswegen über Straße, Schiene und Luft, nah dran am Puls der Metropolregion München. Kaufbeuren liegt auf der Nahtstelle zwischen städtischem Esprit und ländlicher Verwurzelung. Das ermöglicht, nach Belieben zwischen Zeiten und Welten zu wechseln: auf kurzen Wegen vom Mittelalter in die Moderne, von der Betriebsamkeit zur Muße, von der grünen Oase in die blaue Stunde. In dieser Umgebung gedeiht eine Kultur von Geben und Nehmen, von persönlicher Entfaltung und gemeinschaftlicher Entwicklung. Die Stadt baut auf junge Menschen, beflügelt eigene Lebenspläne und lebt aus der Erfahrung Älterer. Sie lässt teilhaben an Freizeit, Kultur, Handel und Service. Sie gibt den Bürgerinnen und Bürgern aber auch Gelegenheit, die Qualität ihres Lebensraumes aktiv zu gestalten. (Quelle Homepage der Stadt Kaufbeuren) Die gesamte Infrastruktur ist insbesondere durch die umfangreiche Erschließung der Stadt Kaufbeuren als äußerst positiv einzustufen, so erreicht man über die Bundesstraße 12, für welche bereits der 4-spurige Ausbau beschlossen ist, in weniger als einer Stunde sowohl die Metropolregion München, als auch die Alpenregion Füssen. Auch Städte wie Memmingen, Mindelheim, Landsberg sind in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof, befindet sich in Kaufbeuren.



**Objektnummer: 24142026 - 87600 Kaufbeuren / Kleinkemnat**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 54.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24142026 - 87600 Kaufbeuren / Kleinkemnat

## 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)