



KATIP

---

I M M O B I L I E N

Immobilien-Exposé

# **Katip | modernisierte 2-Zimmerwohnung in Kaufbeuren**

Objekt-Nr.: KATIP-2024-516

# Wohnung zum Kauf

 87600 Kaufbeuren



## Details

### Provisionspflichtig

Kaufpreis

**229.900 €**

Hausgeld

**200 €**

Käuferprovision zzgl.  
USt.

**3,57 % Käuferprovision  
inkl. 19 % MwSt.**

Provision inkl. USt.  
**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**68,18 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2**

Balkon/Terrasse  
Fläche (ca.)

**26,10 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Etage

**3**

Anzahl Etagen

**8**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Loggias

**1**

Baujahr

**1971**

Tiefgaragenstellplätze

**2**

Zustand

**modernisiert**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche**

Boden

**Fliesen, Laminat**

Fahrstuhl

**Personen**

## **Beschreibung**

Hier bieten wir Ihnen eine modernisierte 2-Zimmerwohnung in Top Lage in Kaufbeuren an.

Diese helle und modernisierte 2-Zimmerwohnung aus dem Baujahr 1971 bietet auf ca. 68,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause. Die Wohnung wurde 2024 vollständig modernisiert und ist sofort bezugsfrei. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## **Ausstattung**

- Wohnfläche: ca. 68,18 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Loggia: vorhanden
- Badezimmer: modernes Badezimmer mit Dusche
- Kellerabteil: inklusive
- Tiefgaragenstellplatz kann angemietet werden
- Zusätzliche Optionen: Möglichkeit zur Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes und eines Außenstellplatzes für zwei Fahrzeuge möglich gegen Aufpreis (sehr gefragt aufgrund der Lage)
- Hausgeld: 200 € pro Monat
- Gemeinschaftsräume: Waschraum, Trockenraum, Fahrradraum

### Besonderheiten:

- Sofort bezugsfrei
- Modernisierung im Jahr 2024
- Ruhige Lage mit sehr guter Infrastruktur
- Optimale Verkehrsanbindung

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## Lage & Umgebung

 87600 Kaufbeuren

**Ruhige und Naturnahe Wohnlage:**

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Wohngegend in Kaufbeuren. Diese Lage bietet eine harmonische Verbindung von städtischer Infrastruktur und naturnaher Ruhe, ideal für Familien, Paare und Singles, die eine ausgewogene Lebensqualität schätzen.

**Naturnahe Umgebung:**

Direkt angrenzend an das Wohngebiet liegt der Klosterwald, ein idyllisches Waldgebiet, das zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren einlädt. Die Nähe zur Natur sorgt für eine entspannte und ruhige Wohnatmosphäre, fernab vom hektischen Stadtleben.

**Optimale Infrastruktur:**

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar.

**Verkehrsanbindung:**

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Bushaltestellen in der Umgebung bieten schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum von Kaufbeuren und zu anderen Stadtteilen. Für Pendler ist die Nähe zu den Bundesstraßen B12 und B16 ein großer Vorteil, die eine zügige Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ermöglichen.

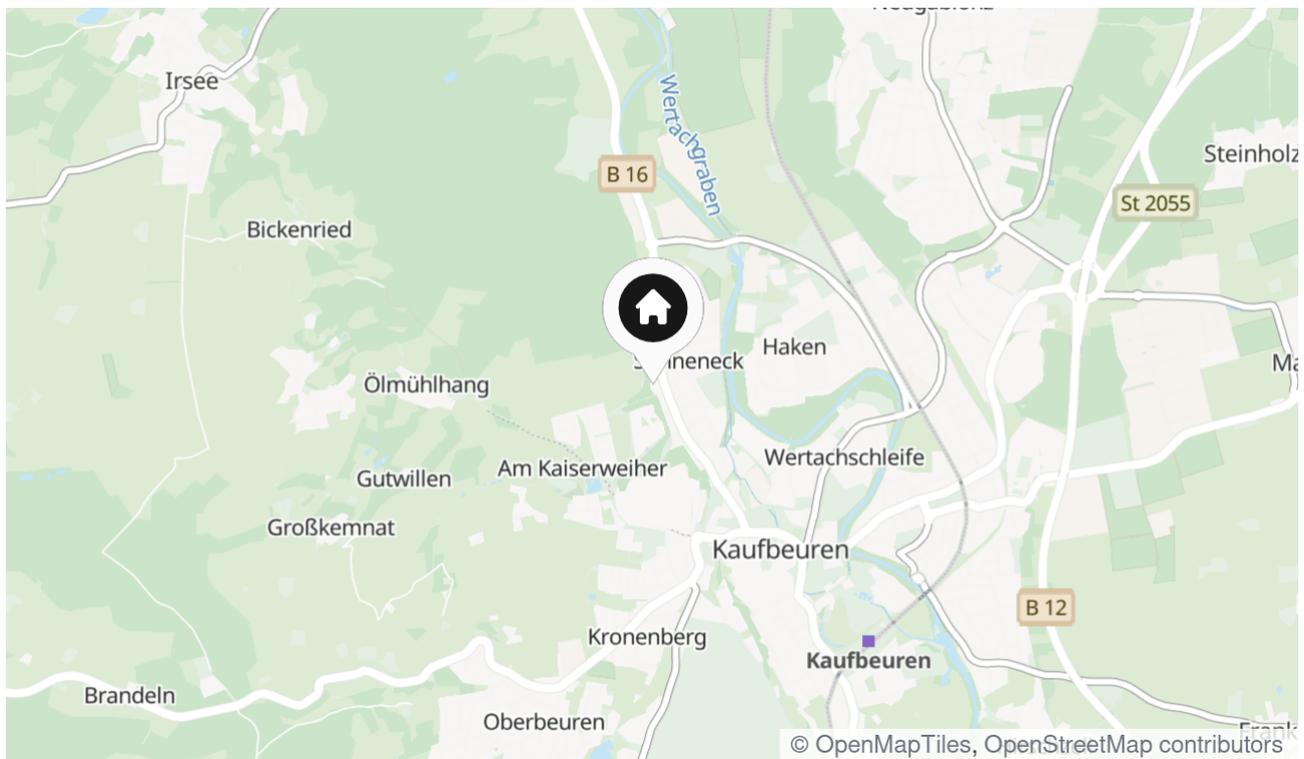
**Freizeitmöglichkeiten:**

Neben dem Klosterwald bieten auch nahegelegene Sport- und Freizeiteinrichtungen zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Erholung. In der Umgebung gibt es Sportplätze, Fitnessstudios und ein Hallenbad. Für

Kulturinteressierte bietet Kaufbeuren ein breites Angebot an Veranstaltungen, Museen und historischen Sehenswürdigkeiten.

Lebensqualität:

Die Lage der Wohnung in Kaufbeuren steht für hohe Lebensqualität. Die Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und ausgezeichneten Verkehrsanbindungen macht diesen Standort zu einem idealen Wohnort. Hier finden Sie Ruhe und Erholung, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**107,3**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**31.10.2027**





Außenansicht



Außenansicht mit Außenstellplätze



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Badezimmer



Loggia



Ausblick

## **Kontakt**

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)



**Besuchen Sie uns im Internet:**

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)