



**Neu!** Erstbezug nach Dachausbau  
**2 Zi. Wohnung - Dachgeschoss ca.43,40m<sup>2</sup>**

**Mehrfamilienhaus in guter zentraler Lage**



**Gränzendorfer Straße 22, 87600 KF/Neugablonz**

## Kaufbeuren / Neugablonz

Die angebotene Immobilie befindet sich in Neugablonz bei Kaufbeuren, einer kreisfreien Stadt mit ca. 45.000 Einwohnern am nordöstlichen Rand des bayerischen Allgäus. Die Stadt ist vollständig vom Landkreis Ostallgäu umgeben und liegt zwischen München (ca. 90 km nordöstlich) und Lindau (ca. 120 km südwestlich). In der Stadt Kaufbeuren befinden sich 3 Parkhäuser, viele Einzelhandelsgeschäfte wie V-Markt, Netto, Aldi, Bekleidungsgeschäfte, soziale Einrichtungen, Kindergärten, Schulen, Bildungszentren, Arbeitsamt, Polizei, Ärzte, Feuerwehr, Krankenkassen, Krankenhaus, ein Wochenmarkt, die Stadtverwaltung und Touristenbüro.

Das Einzugsgebiet von Kaufbeuren umfasst ca. 140.000 Personen.

**Neugablonz ist** bekannt für seine Schmuck- und Glasindustrie und hat ca. 14.075 Einwohner mit steigender Tendenz.

Im Gewerbegebiet sind verschiedene Betriebe ansässig.

### **Hier ist alles bequem erreichbar:**

Schulen, Kindergärten, Ärzte, Restaurants und Eisdielen, Baumärkte, Dehner Markt, Aldi Süd, Netto, Takko, viele Soziale Einrichtungen, Fitnesscenter, Mc Donald, Banken, Disco (Melodrom), Tankstellen, Autowaschanlage u.v.m.

### Anfahrt:

Über die Bundesstraßen B12 und B16, mit Anschluss an die nahen Autobahnen A96 und A7 bieten.

Der regionale Busverkehr und das Stadtbusnetz wird von der Verkehrsgesellschaft Kirchweihthal betrieben. Der Bahnhof in Kaufbeuren liegt südlich 750 Meter vom Stadtzentrum. Die Züge fahren stündlich. Regiobahn und DB nach Füssen, Kempten, Lindau, Oberstdorf und über Buchloe, München, Augsburg. Taxistand am Plärrer (Busbahnhof) und beim Bahnhof.

Die angebotenen Immobilien befinden sich in einem Mehrfamilienhaus mit vier Etagen und insgesamt 6 Wohneinheiten in einem Wohn- und Gewerbegebiet an einer verkehrsberuhigten Nebenstraße.

Das Haus besteht aus UG, EG, OG und DG, Keller, Garagen und Außenstellplätze.

**Diese Wohnung wird neu erstellt. Individuelle Wünsche können berücksichtigt werden.**

## Eckdaten zum Objekt

<b>Mehrfamilienhaus</b>	<b>6 Wohneinheiten</b>
<b>Bauart</b>	<b>Massivbauweise 1972</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>
<b>Wohn- und Gebäudenutzfläche</b>	<b>456m<sup>2</sup> mit UG, ca. 340m<sup>2</sup> ohne UG</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>862m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung</b>	<b>2 Zimmer</b>
<b>Wohnzimmer/Essen/Kochen/Schlafen</b>	<b>36,10m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>wird evtl. separiert Dachfenster mit Beschattung</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>4,16m<sup>2</sup></b>
<b>Flur</b>	<b>3,14m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 43,40m<sup>2</sup></b>
<b>Schleppgauten auf allen Dachschrägen</b>	
<b>Kellerabteil Nr. 6</b>	<b>14,85m<sup>2</sup></b>
<b>Energieverbrauchsweis</b>	<b>01.05.2014 - 27.08.2028</b>
<b>Baujahr Wärmeerzeuger</b>	<b>2002 (Einzelheizung mit Gas- Thermen in den Wohnungen)</b>
<b>Wesentliche Energieträger</b>	<b>Erdgas H, Warmwasser: Strom</b>
<b>Energieverbrauch Klasse C</b>	<b>Endenergieverbrauch 87,18 kWh/(m<sup>2</sup>á)</b>
	<b>Primärenergieverbrauch 95,90 kWh/(m<sup>2</sup>á)</b>



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
 Marktoberdorf  
 Kurfürstenstraße 19  
 87616 Marktoberdorf

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 19.07.2022

Flurstück: 1775/57  
 Gemarkung: Kaufbeuren

Gemeinde: Stadt Kaufbeuren  
 Landkreis: Kreisfreie Stadt  
 Bezirk: Schwaben



5306822

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

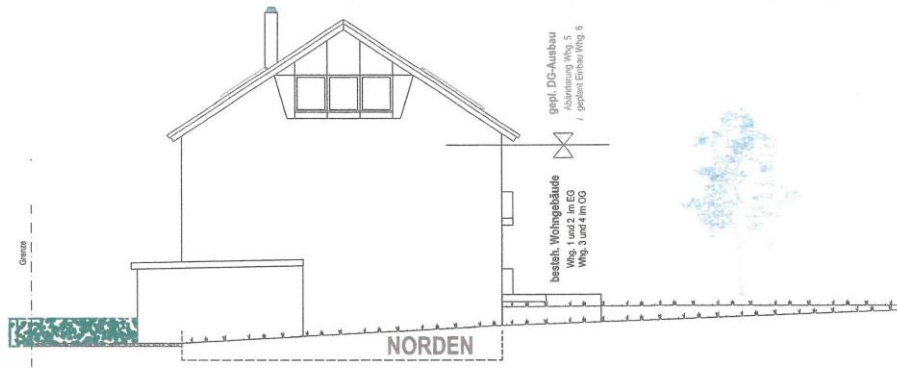
**Aufteilungsplan (WEG)**

Nr.: 24/2023 Blatt: 1

Datum: 18.12.2023



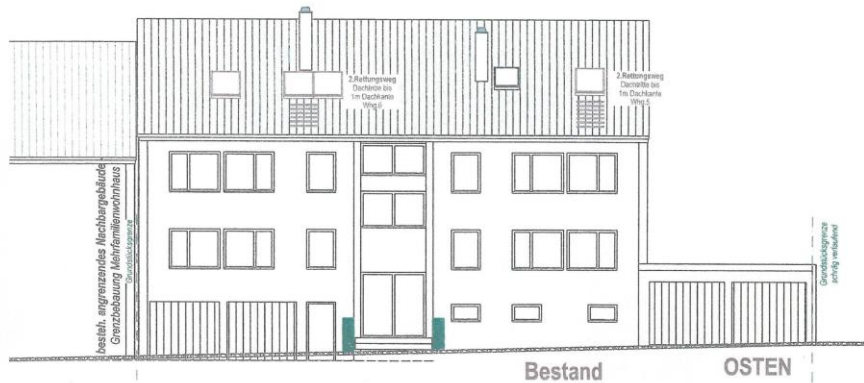




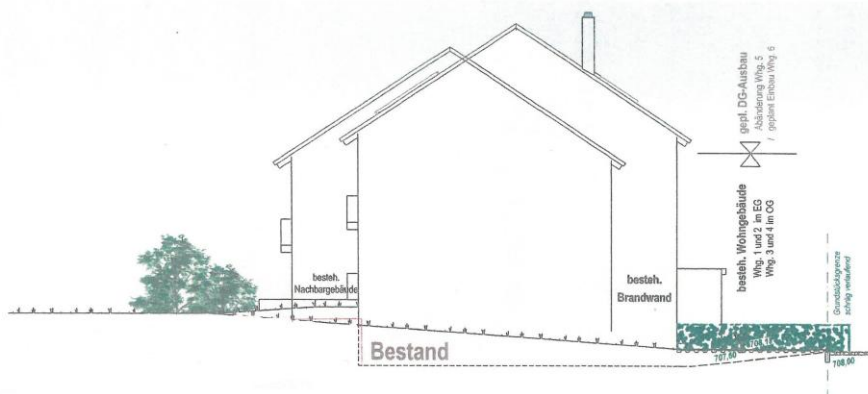
**ANSICHTEN**  
Westen-Norden



Landkreis: Kreisfreie Stadt Kaufbeuren  
Gemeinde: Kaufbeuren  
Gemarkung: Kaufbeuren  
Straße: Gränzendorfer Str. 22  
Flst.Nr. 1775/57

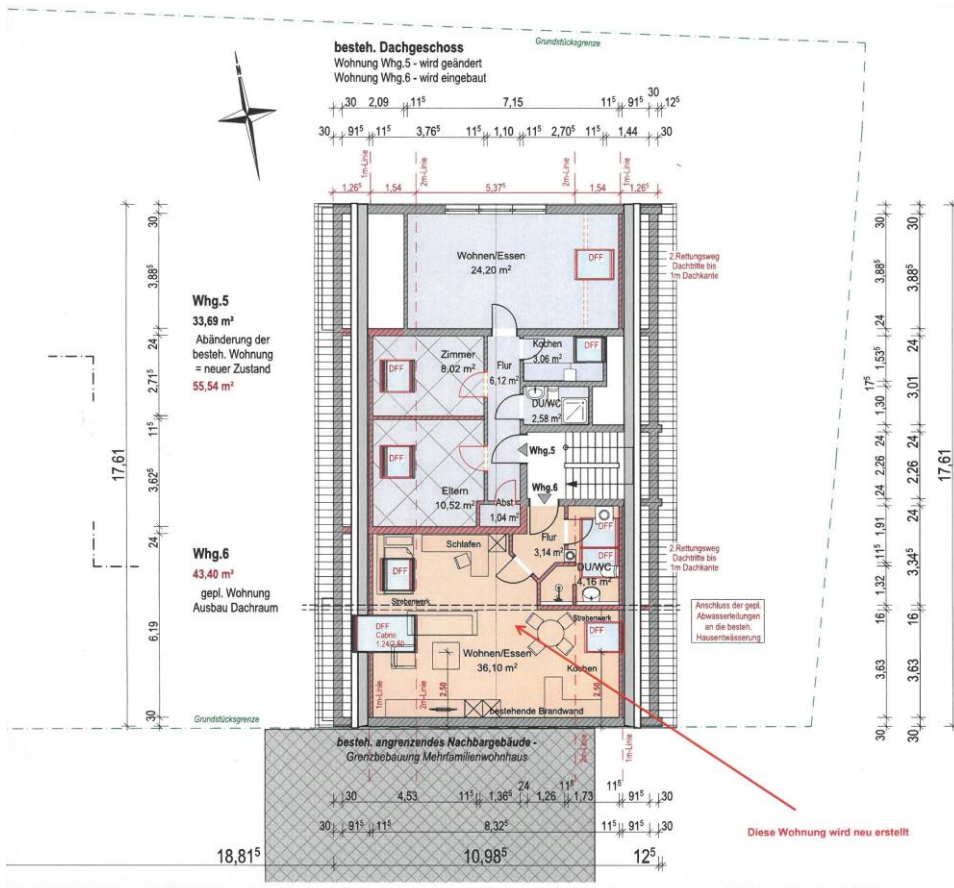


**ANSICHTEN**  
Osten-Süden



Landkreis: Kreisfreie Stadt Kaufbeuren  
Gemeinde: Kaufbeuren  
Gemarkung: Kaufbeuren  
Straße: Gränzendorfer Str. 22  
Flst.Nr. 1775/57





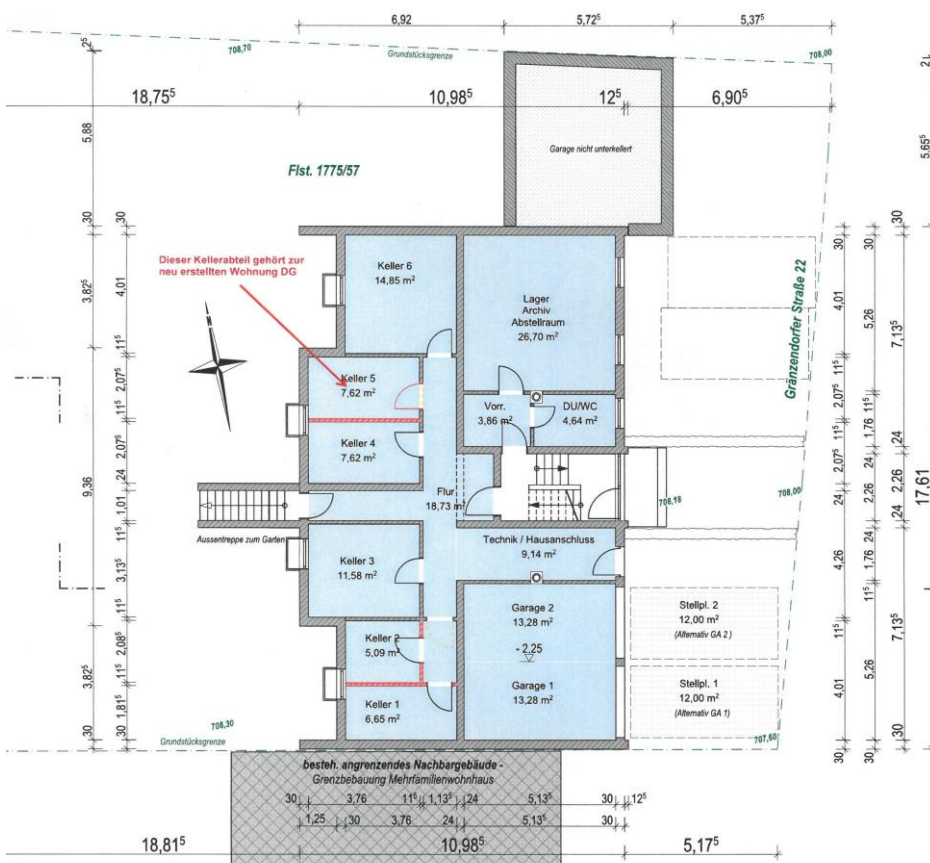
## DACHGESCHOSS

M = 1 : 100

Landkreis: Kreisfreie Stadt Kaufbeuren  
 Gemeinde: Kaufbeuren  
 Gemarkung: Kaufbeuren  
 Straße: Gränzendorfer Str. 22  
 Flst.Nr. 1775/57

### Bauvorhaben:

Abänderung der besteh. DG-Wohnung (Whg.5) im Mehrfamilienwohnhaus mit Einbau einer weiteren Wohneinheit im Dachgeschoss (Whg.6)



## UNTERGESCHOSS

M = 1 : 100

Landkreis: Kreisfreie Stadt Kaufbeuren  
 Gemeinde: Kaufbeuren  
 Gemarkung: Kaufbeuren  
 Straße: Gränzendorfer Str. 22  
 Flst.Nr. 1775/57

### Bauvorhaben:

Abänderung der besteh. DG-Wohnung (Whg.5) im Mehrfamilienwohnhaus mit Einbau einer weiteren Wohneinheit im Dachgeschoss (Whg.6)















## Kontakt

### Wolfgang Klöck Objektmanagement

Kneippstr. 17, 86825 Bad Wörishofen

E-Mail: [info@kloeck-objekte.de](mailto:info@kloeck-objekte.de)

Tel: +49 (0)8247 99786-20

Fax: +49 (0)8247 99786-22

Mobil: +49 (0)175 8888005

Web:<http://www.kloeck-objekte.de>

---

**Kaufpreis Wohnung 155.000.- Euro**

**Provision 3,57% vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.**

---





## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

### **§ 1 Gültigkeit**

Der Kunde anerkennt die Geltung der nachstehenden Bedingungen in der Anforderung des Nachweises und/oder mit der Inanspruchnahme von Vermittlungsleistungen und/oder mit der Verwendung des Angebotes. Die Verwendung des Angebotes ist insbesondere bei Kontaktaufnahme wegen des angebotenen Objektes mit uns und/oder dem Eigentümer gegeben.

### **§ 2 Weitergabeverbot**

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich der jeweils gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer zu entrichten.

### **§ 3 Angebote**

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers und/oder des Vermieters und/oder des Verwalters und/oder des Darlehensgebers und/oder des Investors

### **§ 4 Doppeltätigkeit**

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

### **§ 5 Eigentümer-/Objektanbieterangaben**

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Objektanbieter bzw. von einem vom Objektanbieter beauftragten Dritten, bzw. von einem Dritten stammen und von ihm, dem Makler, weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit und ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

### **§ 6 Informationspflicht und Vollmachterteilung**

Der Auftraggeber verpflichtet sich, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung dieses vorgesehenen Interessenten durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

## **§ 7 Ausweispflicht**

Der Makler ist gemäß Geldwäschegesetz verpflichtet, die Identität der Kunden festzustellen. Es wird vor Vertragsabschluss um Einsichtnahme in den Personalausweis und den Vermerk der Personaldaten gebeten.

## **§ 8 Provisionspflicht**

An Provisionen sind für Nachweis und/oder Vermittlung bei Vertragsabschluss des beabsichtigten Hauptvertrages folgende zu zahlen:

- **3,57 % vom tatsächlichen Kaufpreis inkl. der jeweils gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer für den Verkäufer und den Käufer;**

Die Provision ist mit dem wirksamen Zustandekommen des beabsichtigten Hauptvertrages infolge des Nachweises und/oder der Vermittlung fällig und zahlbar.

Ist ein Folgegeschäft provisionspflichtiger Inhalt des Maklervertrages, so fällt die Provision auch für das Folgegeschäft an. Sofern durch eine Option dem gewerblichen Mieter eine gesicherte Rechtsposition eingeräumt wird, gilt eine Provisionspflicht entsprechend dieser Geschäftsbedingungen als vereinbart.

## **§ 9 Aufwendungsersatz**

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Exposékosten, Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

## **§ 10 Haftungsbegrenzung**

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Der Makler haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.

## **§ 11 Verjährung**

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

## **§ 12 Gerichtsstand**

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

## **§ 13 Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.