Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Neubau Reiheneckhaus

Objektnummer: 22142034_13

KAUFPREIS: 589.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 132 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 168 m²

Objektnummer: 22142034_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

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

Objektnummer: 22142034_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Auf einen Blick

Objektnummer	22142034_13
Wohnfläche	ca. 132 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Freiplatz, 8900 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 18900 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	589.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 41 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 22142034_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	06.11.2032
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	20.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 22142034_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Die Immobilie

Objektnummer: 22142034_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Die Immobilie

Objektnummer: 22142034_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Die Immobilie

Objektnummer: 22142034_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Die Immobilie

Objektnummer: 22142034_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Die Immobilie

Objektnummer: 22142034_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN®

Objektnummer: 22142034_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Die Immobilie

Objektnummer: 22142034_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

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: 22142034_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Ein erster Eindruck

Modernes, lichtdurchflutetes Neubau-Reihenendhaus in toller Lage. Im aktuellen 3. Bauabschnitt entstehen insgesamt 20 Reihenhäuser mit Dachterrasse mit einer voraussichtlichen Fertigstellung Mai 2025. Das moderne Haus wird in Hybridbauweise aus Holz und Beton, in schöner Ortsrandlage von Kaufbeuren errichtet. Das Haus entsteht in der vordersten Reihe des 3. Bauabschnittes und Sie können es nach Auswahl Ihrer Bemusterung nach ca. 3 Monaten beziehen. Mit einer Größe von ca. 132 Quadratmeter und 5 Zimmern (einschl. Galerie) bietet dieses Reihenhaus genügend Platz für die Familie und auch die Möglichkeit ein Büro einzurichten. Das komplett unterkellerte Haus verwöhnt Sie mit einem großzügigen Wohn-/Essbereich, mit 3 Schlafzimmern, einem Gäste-WC, einer offenen Galerie im DG und einer, vom EG aus nicht einsehbaren Dachterrasse. Die ökologische Bauweise (Beton und Holz) und der hohe energetische Standard zeichnen diese Immobilie aus. Das moderne Bad ist mit Wanne, Waschtisch, WC, Handtuchheizkörper und einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Die schöne Dachterrasse und der Garten sind nach Süden ausgerichtet. Ein einzeln abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz und ein zusätzlicher Außen-Stellplatz bieten Platz für zwei KFZ und Fahrräder. Diese sind mit gesamt 27.800, - € zusätzlich zu erwerben. Zusammen mit den bereits ausgeführten Zusatzleistungen beläuft sich der Gesamtkaufpreis auf 629.100,- €. Das Haus können Sie, durch verschiedene Optionen, bzgl. Böden, Fliesen, Möbel, Elektrik, Videoüberwachung usw. an Ihre persönlichen Wünsche, anpassen. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 22142034_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Ausstattung und Details

Energetisch nachhaltige Hybridbauweise
Massivholzwände und -decken
Wärmepumpe
KFW 55 Standard
3 Scheibenisolierverglasung (Holz/Alu)
kontrollierte Lüftung
großzügige Dachterrasse
Rollläden
Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
hochwertige Feinsteinfliesen im Format 30 x 60 cm
Laminat oder Parkett als Option möglich
Einbaubadmöbel als Option möglich
tolle Belichtung
abgeschlossener TG-Platz
Freistellplatz

Objektnummer: 22142034_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Alles zum Standort

Die Innenstadt erreichen Sie zu Fuß in ca. 15 Minuten. Die Verkehrsanbindung wie auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, so erreichen Sie z. B. die nächste Bushaltestelle in ca. 400 m Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte sowie Cafes sind im Umkreis von ca. 10 - 15 Min. zu erreichen. Der nächste Kindergarten ist nur 500 m entfernt. Grund- und weiterführende Schulen sind direkt im Ort. In ca. 15 Minuten erreichen Sie die Autobahn A 96 und die Bundesstraße B 16 ist in wenigen Min. zu erreichen. Weitläufige Wiesen, Felder und Wälder laden zum Radeln und Wandern ein. Direkt in der Nachbarschaft befinden sich schöne Freizeit- und Sportanlagen. Herrliche Badeseen sorgen im Sommer für Erfrischung und im Winter erreichen Sie in einer halben Stunde verschiedene Skigebiete in den Alpen.

Objektnummer: 22142034_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 20.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 22142034_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech
E-Mail: landsberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com