

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

# Neuwertiges Reihenhauses für Familien – Einziehen und Wohlfühlen!

**CODICE OGGETTO: 24142041**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 101 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24142041                                      |
| Superficie netta    | ca. 131 m²                                    |
| Vani                | 5                                             |
| Camere da letto     | 3                                             |
| Bagni               | 1                                             |
| Anno di costruzione | 2021                                          |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>13000 EUR (Vendita) |

|                           |                                                                   |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto         | 549.000 EUR                                                       |
| Casa                      | Villa a schiera<br>centrale                                       |
| Compenso di<br>mediazione | 2,975                                                             |
| Stato dell'immobile       | Come nuovo                                                        |
| Tipologia costruttiva     | massiccio                                                         |
| Superficie lorda          | ca. 45 m²                                                         |
| Caratteristiche           | Terrazza, Bagni di<br>servizio, Giardino /<br>uso comune, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Dati energetici

|                                         |                           |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento               | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Impianto di cogenerazione | Consumo energetico                                    | 49.20 kWh/m²a       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.05.2030                | Classe di efficienza energetica                       | A                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2020                |

CODICE OGGETTO: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La proprietà



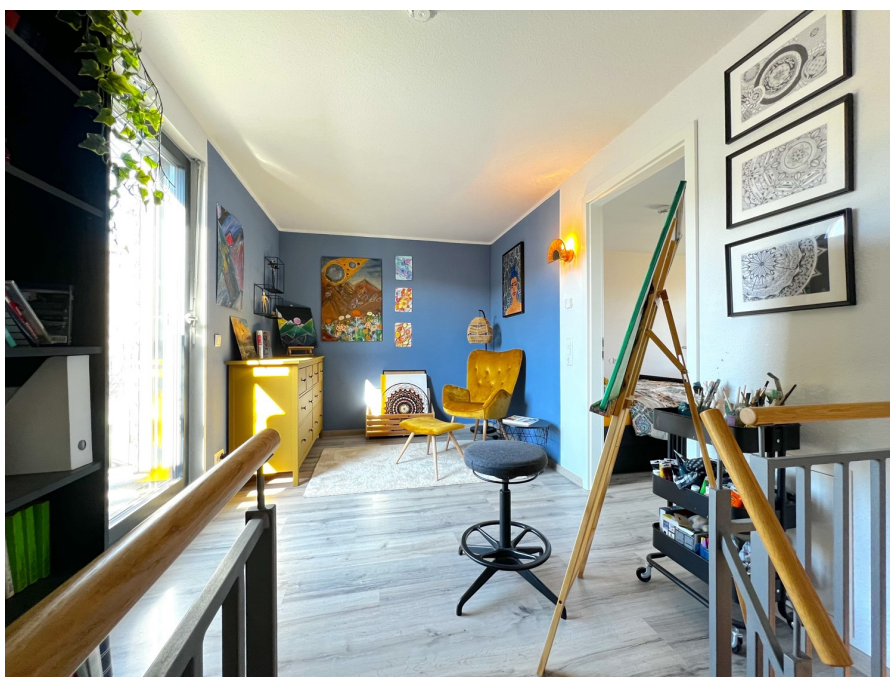
CODICE OGGETTO: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

### GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

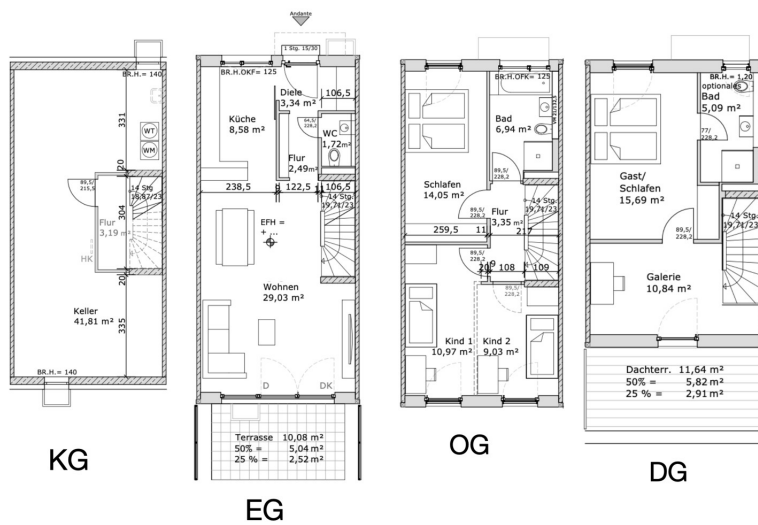
kontaktieren Sie  
uns gerne

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)

CODICE OGGETTO: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Planimetrie

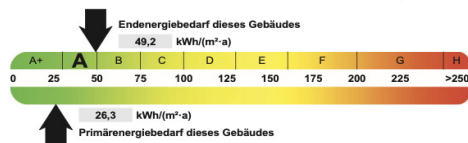


**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

**Energiebedarf**CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> ≥14,9 kg/(m<sup>2</sup>·a)**Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>****Primärenergiebedarf**Ist-Wert 26,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 38,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup>**Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,39 W/(m<sup>2</sup>·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10☐ Verfahren nach DIN V 18599☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

49,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Nahwärmesetz Deckungsanteil: 100,0 %

**Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>**

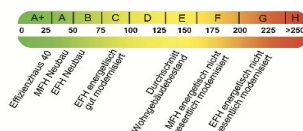
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert

für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup> W/(m<sup>2</sup>·K)**Vergleichswerte Endenergie****Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>5</sup> nur bei Neubau<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Una prima impressione

In einer schönen Ortsrandlage von Kaufbeuren befindet sich dieses energetisch hochwertige Reihenhaus, das im Jahr 2021 fertiggestellt wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 131 Quadratmetern und insgesamt 6 Zimmern, einschließlich einer offenen Galerie, bietet es ausreichend Platz für eine Familie sowie die Möglichkeit, ein Büro einzurichten. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein, während die vier Schlafzimmer viel Platz und Komfort bieten. Das moderne Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Wanne, einem Waschtisch, Spiegelschrank, WC, Handtuchheizkörper und einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Masterbad, das zusätzlichen Luxus und Funktionalität bietet. Das Haus verfügt zudem über wertvolle Einbauten wie eine Pergola mit Sonnenschutz (10.000 Euro), Einbauschränke im Bad sowie im Flur (5.000 Euro) eine hochwertige Küche, inkl. Elektrogeräten (16.000 Euro), mit einem Gesamtneupreis von ca. 31.000 €. Die nachhaltige & ökologische Holz-Massiv-Bauweise und der hohe energetische Standard gewährleisten sehr niedrige Heizkosten. Die nach Süd-Westen ausgerichtete Dachterrasse sowie der Garten laden dazu ein, die Sonne, auch in den Abendstunden, zu genießen. Für Ihr Fahrzeug steht ein praktischer Außenstellplatz bereit, der zum Preis von 13.000€ zu erwerben ist. Darüber hinaus wird die Küche inklusive moderner Einbaugeräte separat für 8.000 € angeboten, was Ihnen den Vorteil bietet, die Grunderwerbsteuer auf das Mobiliar zu sparen. Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich damit auf insgesamt 570.000 €. Das Haus ist kurzfristig bezugsfertig und wartet darauf, Sie als neuen Bewohner zu begrüßen. Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé, mit weitere Bilder und Details zur Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Dettagli dei servizi

Blockheizkraftwerk  
KFW 55 Standard  
3 Scheibenisolierverglasung, Holz/Alu  
kontrollierte Lüftung  
großzügige Dachterrasse  
Rollläden in allen Geschossen  
elektrische Rollläden im EG  
Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung  
Fliesen und hochwertiger Laminat  
Einbaubadmöbel  
Masterbad im DG  
hochwertige Aluminium Pergola mit Sonnenschutz  
Handtuchheizkörper  
hochwertige Küche inkl. Elektrogeräte  
tolle Belichtung  
großformatige Fliesen 30 x 60 cm  
komplett unterkellert  
Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Tutto sulla posizione

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. 300 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.

**CODICE OGGETTO: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2030. Endenergiebedarf beträgt 49.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**CODICE OGGETTO: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)