Kaufbeuren

Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 25142049

KAUFPREIS: 1.249.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 236 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 790 m²

Objektnummer: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

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

Objektnummer: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick

Objektnummer	25142049
Wohnfläche	ca. 236 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.249.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,07 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	23.03.2035

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	17.41 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie

Objektnummer: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie

Objektnummer: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie

Objektnummer: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

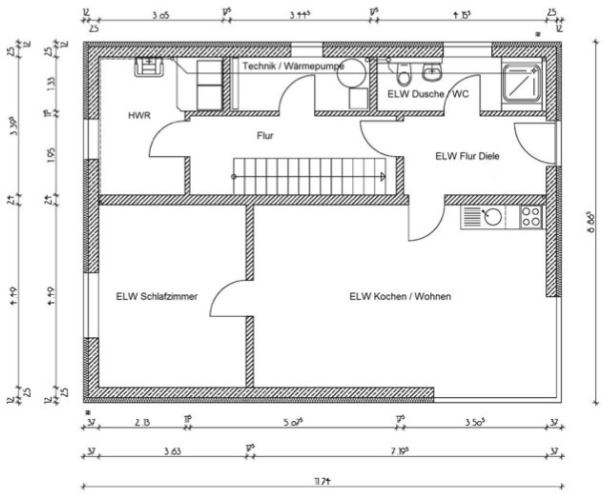
T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

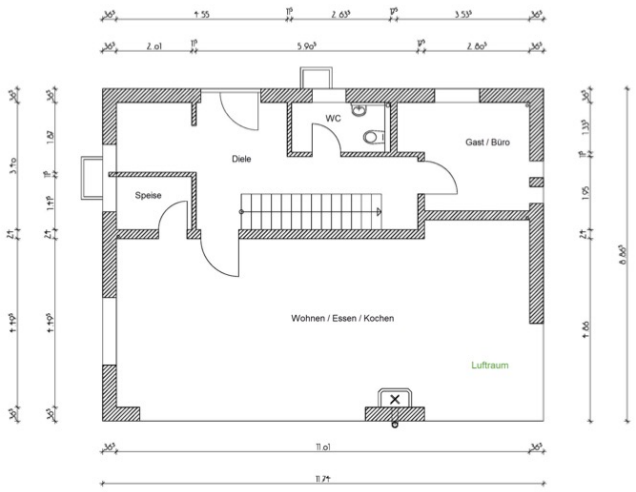
Objektnummer: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Grundrisse

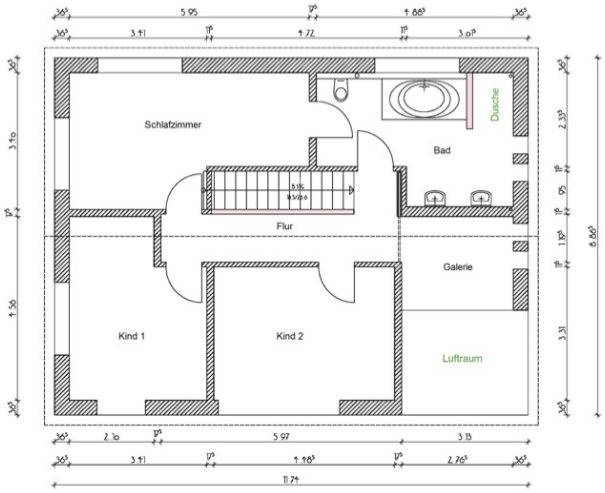
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



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: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Ein erster Eindruck

In ruhiger und naturnaher Lage von Kaufbeuren-Oberbeuren präsentiert sich dieses exklusive Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung als außergewöhnliches Zuhause mit höchstem Wohnkomfort, moderner Technik und stilvollem Ambiente. Das 2014 in massiver Ziegelbauweise errichtete Niedrigenergiehaus überzeugt mit seiner klaren Architektur, einem harmonischen Raumkonzept und einer hervorragenden Energieeffizienz nach KfW-70-Standard (Energieklasse A+). Das Anwesen befindet sich in einer verkehrsberuhigten Spielstraße und ist von einer malerischen Landschaft mit grünen Wiesen, Wäldern und einem eindrucksvollen Alpenpanorama umgeben.

Das Haus bietet eine Gesamtwohnfläche von rund 236 Quadratmetern und erstreckt sich über drei Ebenen. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Galerie das Herzstück des Hauses. Große Glasflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen den Blick auf die umliegende Natur. Die hochwertige, offene Küche mit Kochinsel, Weinkühler und direkter Anbindung an eine praktische Speisekammer lädt zum Kochen und Genießen ein. Ein separates Büro und ein Gäste-WC ergänzen diese Etage.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Kinderzimmer, ein elegantes Familienbad mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und Doppelwaschbecken sowie ein geräumiges Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer. Der offene Galeriebereich mit beeindruckendem Bergblick schafft einen besonderen Rückzugsort zum Entspannen und Lesen. Das Untergeschoss beherbergt neben Technik- und Hauswirtschaftsräumen eine moderne Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, bestehend aus einem Wohn- und Kochbereich, Schlafzimmer und Duschbad. Diese Einheit eignet sich ideal für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung.

Die technische Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Über das intelligente Loxone-Smart-Home-System lassen sich Heizung, Beleuchtung, Beschattung und Sicherheitssysteme komfortabel per Tablet oder Smartphone steuern. Eine effiziente Wärmepumpe mit Flächenkollektoren und Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten. Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gewährleistet eine kontinuierliche Frischluftzufuhr. Dreifachverglaste Fenster mit Sonnenschutz, ein Hauswasserautomat mit 4.000-Liter-Zisterne für Toiletten, Waschmaschine und Gartenbewässerung sowie eine Vorbereitung für Sauna und Photovoltaikanlage unterstreichen den hohen technischen Standard dieses Hauses.

Auch optisch überzeugt das Objekt durch hochwertige Materialien und stilvolle Details. Geölte Eiche-Naturholzböden, edles Feinsteinzeug und ein moderner Schwedenofen im Wohnbereich schaffen eine warme, wohnliche Atmosphäre. Die großzügige Südterrasse aus sibirischer Lärche bietet einen herrlichen Fernblick und lädt zum Verweilen ein. Der liebevoll gestaltete Garten mit kleinem Teich, Wasserlauf, Kräuterbeet und stimmungsvoller Beleuchtung bildet eine Oase der Ruhe und Entspannung. Das rund 790 Quadratmeter große Grundstück bietet viel Platz für Freizeit und Familie. Eine Garage, mehrere Außenstellplätze und die Möglichkeit zur Errichtung eines Carports sind ebenfalls vorhanden. Dieses Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen, durchdachte Technik und natürliche Lebensqualität in einer der schönsten Lagen von Kaufbeuren.

Wenn Sie sich persönlich von diesem einzigartigen Objekt überzeugen möchten, freuen wir uns über Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Ausstattung und Details

Niedrigenergiehaus KfW-70 / Energieeffizienzklasse A / A+
Hanglage mit optimaler Süd-Ausrichtung
Hochwertige Materialien und durchdachtes Energiekonzept
Smart-Home-System mit App-Steuerung
Energieeffiziente Wärmepumpe
Fußbodenheizung in allen Räumen
Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
3-fach verglaste Alu-Kunststoff-Fenster mit Sonnenschutz
Offene Designküche
Großzügige Glasgalerie über drei Etagen
Schwedenofen mit Edelstahl-Außenkamin
Einliegerwohnung mit separatem Eingang
Regenwasserzisterne (4.000 L)
Videoüberwachung, Code-Schlösser, Alarmanlage
Wunderschön angelegter Garten

Objektnummer: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Alles zum Standort

Der Stadtteil Oberbeuren gehört zur kreisfreien Stadt Kaufbeuren im bayerischen Allgäu und liegt eingebettet in eine idyllische, naturnahe Umgebung mit Wiesen, Feldern und Wäldern. Das charmante Wohngebiet besticht durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre und bietet zugleich eine hervorragende Anbindung an die Stadt Kaufbeuren, deren historische Altstadt nur wenige Minuten entfernt liegt. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote. Die Lage zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von Natur und Stadtleben aus. Spazier- und Radwege führen direkt ins Grüne, während Sport- und Erholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung für einen hohen Freizeitwert sorgen.

Verkehrstechnisch ist Oberbeuren sehr gut angebunden. Über die Bundesstraßen B12 und B16 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte: Kempten liegt etwa 30 Minuten entfernt, Füssen rund 45 Minuten, Augsburg etwa 40 Minuten und München ist in rund einer Stunde erreichbar. Der Bahnhof Kaufbeuren bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung München, Buchloe und Lindau. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut – mehrere Buslinien verbinden Oberbeuren mit dem Stadtzentrum und den umliegenden Ortsteilen.

Durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und gleichzeitig optimaler Erreichbarkeit bietet Oberbeuren die idealen Voraussetzungen für alle, die ein gehobenes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität suchen.

Objektnummer: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 17.41 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com