

Lauben

# Nachhaltiges Wohnen auf zwei Ebenen

Objektnummer: 26062026



KAUFPREIS: 960.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

**Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben**

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

**Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26062026</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>960.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Fertigteile</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2027</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)</b>		

Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	09.04.2036
Befuerung	Elektro

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	13.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
[kempton@von-poll.com](mailto:kempton@von-poll.com)

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

**Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung vereint modernes Wohnen, nachhaltige Bauqualität und ein Höchstmaß an Lebensqualität zu einem Zuhause. Auf zwei Ebenen - vom Obergeschoss bis Dachgeschoss- entfaltet sich ein einladendes Raumgefühl bei höchsten Ansprüchen an Komfort, Gesundheit und Energieeffizienz.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, die kontinuierlich frische Luft bereitstellt und gleichzeitig den Energieverbrauch reduziert.

Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Großzügige Fensterfronten holen die Sonne ins Haus und schaffen eine offene Wohnatmosphäre. Schiebetüren erweitern den Wohnraum nahtlos auf den sonnigen extra tiefen Balkon (3m) – ein Ort für entspannte Morgenstunden, gesellige Abende mit Freunden oder einfach zum Genießen des Augenblicks.

Die weiteren Räume bieten vielfältige Möglichkeiten für Rückzug, Entspannung und persönliche Entfaltung. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich – hier findet jeder seinen eigenen Lieblingsplatz. Zwei stilvoll ausgestattete Bäder sorgen dabei für zusätzlichen Komfort und machen den Alltag für Familien ebenso angenehm wie für Gäste.

Ein besonderes Highlight eröffnet das flexibel nutzbare Dachgeschoss. Über die interne Treppe sowie zusätzlich über einen separaten Außenzugang erreichbar, bietet dieser Bereich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell präsentiert er sich als großzügige Wohn- und Rückzugsebene mit eigenem Bad. Ob Homeoffice, Gästebereich, Jugendzimmer, Mehrgenerationenwohnen oder zusätzliche Zimmer für wachsende Familien – hier passt sich die Immobilie Ihren Lebensphasen und Bedürfnissen an.

Praktische Details wurden mit viel Sorgfalt durchdacht: Ein integrierter Technikraum bietet Platz für Waschmaschine und Trockner, während ein separater Abstellraum im Dachgeschoss wertvollen Stauraum für alles schafft, was nicht täglich benötigt wird.

Auch die Technik überzeugt auf ganzer Linie. Ein Garagenstellplatz mit bereits installierter Wallbox sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz bieten zeitgemäßen Komfort und unterstreichen die zukunftsorientierte Ausrichtung.

Das Mehrfamilienhaus mit lediglich vier Wohneinheiten wird von SchwörerHaus in bewährter Premiumqualität errichtet und erfüllt den anspruchsvollen KfW-40-

**Effizienzhausstandard. Besonders attraktiv: Für die Wohnung liegt bereits eine zugesagte Förderung im Rahmen des KfW-261-Programms vor. Durch den Tilgungszuschuss von 35 % (auf 150 000€) reduziert sich die tatsächliche Rückzahlungssumme erheblich – ein finanzieller Vorteil, der diese Immobilie zusätzlich aufwertet.**

**Zur hochwertige Grundausstattung gehören unter anderem:**

- **Effiziente Wärmepumpe mit niedrigen Heizkosten**
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**
- **Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage**
- **Photovoltaikanlage mit attraktivem Mieterstrommodell**
- **Wasserenthärtungsanlage**
- **Zusätzlicher Frischwasseranschluss innerhalb der Wohnung**
- **Dreifach verglaste Fenster**
- **Bosch Smart Home Controller II**
- **Hoher Schallschutz und ausgezeichnete Energieeffizienz**
- **Wände und Decken mit weißem Edel-Putz**
- **Bodenbeläge und Fliesen sind bereits im Leistungsumfang enthalten**

**Besonders attraktiv: Viele Ausstattungsdetails können im Rahmen der Bemusterung individuell ausgewählt werden. Insbesondere im Badbereich und teilweise sogar bei baulichen Details besteht noch Gestaltungsspielraum. So entsteht nicht einfach eine Wohnung – sondern Ihr ganz persönliches Zuhause.**

**Das Gebäude verfügt über ein modernes Mieterstrommodell, das den Bewohnern die Nutzung lokal erzeugter Solarenergie ermöglicht.**

**Für Investoren und Kapitalanleger bietet der Eigentümer einen Vermietungsservice an.**

**Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben**

## **Ausstattung und Details**

### **Maisonette-Wohnung:**

- **Neubau-Wohnung über zwei Etagen in einem SchwörerHaus KFW 40 Effizienzhaus**
- **Zertifizierte Wohngesundheit durch Verwendung emissionsarmer Ausbaumaterialien und PEFC-zertifiziertes Holz aus regionalen Wäldern**
- **Fenster dreifach verglast, teilweise raumhoch mit Schiebetür und elektrischen Rollläden**
- **Mehrschichtiger Wandaufbau mit besonderem Schallschutz**
- **Brandschutzklasse REI60 gem. DIN 13501**
- **Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung schafft kontinuierlich frische Luft**
- **BOSCH Wärmepumpe**
- **BOSCH Smart Home Controller II**
- **Fußbodenheizung**
- **Wasserentkalkungsanlage**
- **Wände mit weißem Edelputz**

### **Obergeschoss:**

- **Zwei Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken**
- **Offener, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich**
- **Drei geräumige Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- **Ein Technikraum mit Anschlüssen für Waschmaschine, Trockner und viel Platz zum Abstellen und Verstauen**

### **Dachgeschoss:**

- **ein großzügiger, offener konzipierter Wohnbereich, der flexibel die Schaffung eines zusätzlichen Zimmers ermöglicht**
- **Der Zugang erfolgt über eine interne Treppe oder über den externen Hausflur**
- **Bad mit Dusche, WC und Waschbecken**
- **Der Abstellraum im Dachgeschoss ergänzt das Platzangebot ideal**

### **Dach:**

- **Dacheindeckung aus Ton-Dachziegeln mit 30 jähriger Herstellergarantie**
- **Photovoltaikanlage für günstigen Mietstrom**

### **Balkon:**

- **Extra tiefer Balkon (3m) zur Erweiterung des Wohnraumes ins Freie, mit Trennwand zum Nachbarn**

### **Garage und Stellplatz:**

- **Sicher und wettergeschützt parken in der eigenen Garage**
  - **Mit Wallbox für zukunftsorientierte Mobilität**
  - **Neben der Garage bietet ein zusätzlicher Außenstellplatz weiteren Parkkomfort**
- Für Investoren und Kapitalanleger bietet der Eigentümer einen Vermietungsservice an.**

**Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben**

## **Alles zum Standort**

**Ein ruhiges Wohngebiet -eingebettet in eine ländliche Idylle direkt am Fluss Leubas und angrenzend an die Hochschulstadt Kempten mit hervorragender Verkehrsanbindung und Infrastruktur.**

**Dieser kleine Ort präsentiert sich eingebettet in die sanft hügelige Voralpenlandschaft. Im Winter können Sie bei entsprechender Schneelage in eine nahegelegene Langlaufloipe einsteigen. Zum nächsten Skigebiet benötigen Sie nicht länger als eine halbe Stunde mit dem Auto. Nahegelegene Wanderwege laden ganzjährig zu ausgedehnten Spaziergängen ein.**

**Eine Bäckerei befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das neue Einkaufszentrum Heising sowie weitere große Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 2-3km Entfernung schnell erreichbar.**

**Die direkte Autobahnanbindung befindet sich in 1,5km Entfernung.**

**Entfernungen in die nächst größeren Städte:**

- Kempten: 7 km**
- Oberstdorf: 53 km**
- Memmingen: 29 km**
- München: 132 km**
- Schloss Neuschwanstein: 52 km**
- Lindau (Bodensee): 69 km**

**Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben**

## Weitere Informationen

**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: 26062026 - 87493 Lauben**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Peer Hessemer**

---

**Beethovenstraße 9, 87435 Kempten**

**Tel.: +49 831 - 54 07 79 0**

**E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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