

**Kaufbeuren**

# Provisionsfrei!!! Hochwertige Villenhälfte in zentraler Top-Lage von Kaufbeuren

**Objektnummer: 25142006**



**KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 250 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25142006 - 87600 Kaufbeuren**

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

**Objektnummer: 25142006 - 87600 Kaufbeuren**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25142006</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>949.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 175,2 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 60 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2024</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)</b>		

**Objektnummer: 25142006 - 87600 Kaufbeuren**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Strom</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>20.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>19.06.2034</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2022</b>

Objektnummer: 25142006 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142006 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142006 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142006 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142006 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie

A promotional graphic for a real estate valuation service. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie. Jetzt scannen!". In the background, a computer monitor shows a real estate website interface with various data points and charts. The overall design is clean and professional, with a dark blue background on the right side.

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

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

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

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

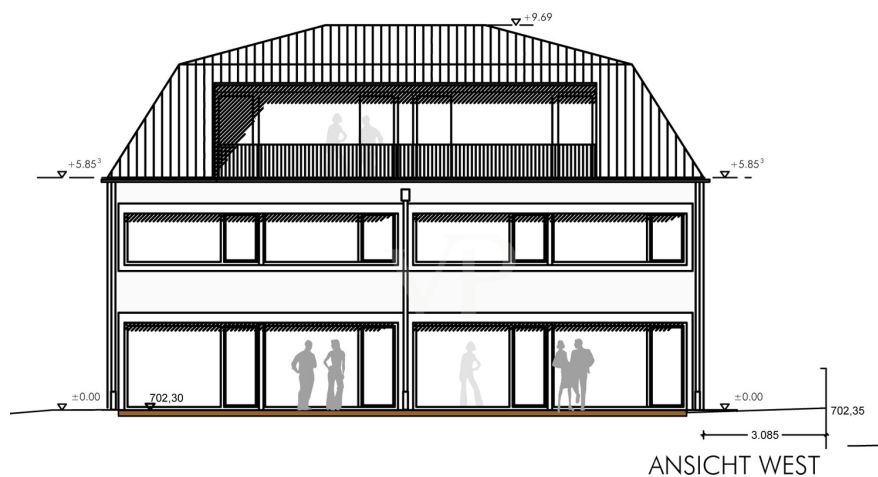
Objektnummer: 25142006 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142006 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

**Objektnummer: 25142006 - 87600 Kaufbeuren**

## **Ein erster Eindruck**

**Hochwertige ökologische & energetisch nachhaltige Villenhälfte in bester Lage von Kaufbeuren.**

**Das komplett unterkellerte Haus verwöhnt Sie auf insgesamt 4 Etagen, mit einem großzügigen Wohn-/ Koch-/ und Essbereich, mit 5 Schlafzimmern, einem Gäste-WC , Abstellraum sowie mit einem großzügigen Tageslichtbad. Ebenso eine Dachterrasse / Balkon und Terrasse mit direktem Gartenzugang.**

**Der hohe energetische Standard und somit die sehr geringen Heizkosten, zeichnen diese Immobilie aus. Durch den Einsatz der Luft-Wasser-Wärmepumpe sind Sie unabhängig von fossilen Brennstoffen. Warmwasserbereitung erfolgt in einem Frischwassersystem. Die Beheizung aller Wohnräume erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die Temperatur jedes Raumes wird einzeln mit einem Raumthermostatregler gesteuert. Das moderne Bad ist mit Wanne und Duschwanne aus Acryl ausgestattet, Porzellan- Waschtischen , WCs, Handtuchhalter, Badetuchhalter, Papierrollenhalter, Spiegeln und Waschmaschinenanschlüsse.**

**Die großzügige Terrasse und der Garten sind optimal nach Süd / West ausgerichtet. Durch 2 zugeordneten Tiefgaragenstellplätze gibt es Platz für zwei Fahrzeuge, bzw. Motor-/Fahrräder.**

**Zusätzlich zum Hauspreis sind die beiden Tiefgaragenplätze für insgesamt € 50.000,- zu erwerben.**

**Hier haben Sie die Chance Ihren Wohntraum, in Toplage, in die Realität umzusetzen. Die Häuser sind bereits fertiggestellt. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Die Illustrationen sind unverbindlich.**

**Objektnummer: 25142006 - 87600 Kaufbeuren**

## **Ausstattung und Details**

- Ziegelmassivbauweise
- voll unterkellert
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- kfW 55
- Stahlbetontreppen in allen Geschossen
- Kunststofffenster 3fach Isolierverglasung
- Alu-Fensterbänke
- Klingelanlage mit Wechselsprechanlage und elektr. Türöffner
- Kunststoffrollläden
- Raffstore
- vollflächig verklebter Holzboden
- Fliesen
- Badewanne
- Duschwanne aus Acryl
- Porzellan Waschtische
- wandhängende WC's
- Handtuchhalter, Badetuchhalter, Papierrollehalter, Spiegel, Waschmaschinenanschlüsse
- TV - Radioanschluss über SAT Anlage oder Internetanschluss in jedem Wohn- und Schlafräum
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- Balkon
- Terrasse

**Objektnummer: 25142006 - 87600 Kaufbeuren**

## **Alles zum Standort**

**Die Innenstadt erreichen Sie zu Fuß in ca. 5 - 10 Minuten. Die Verkehrsanbindung wie auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, so erreichen Sie z. B. die nächste Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung.**

**Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte sowie Cafes sind im Umkreis von ca. 10 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: 25142006 - 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](mailto:landsberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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