

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

# Modernes Neubaureihenhaus

Objektnummer: 22142034\_16



KAUFPREIS: 469.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 93 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22142034\_16 - 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\_16 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	22142034_16	Kaufpreis	469.900 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	keine Käuferprovision
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>
Baujahr	2023	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 18900 EUR (Verkauf), 1 x Andere, 8900 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 22142034\_16 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	20.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.11.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 22142034\_16 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22142034\_16 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22142034\_16 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22142034\_16 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



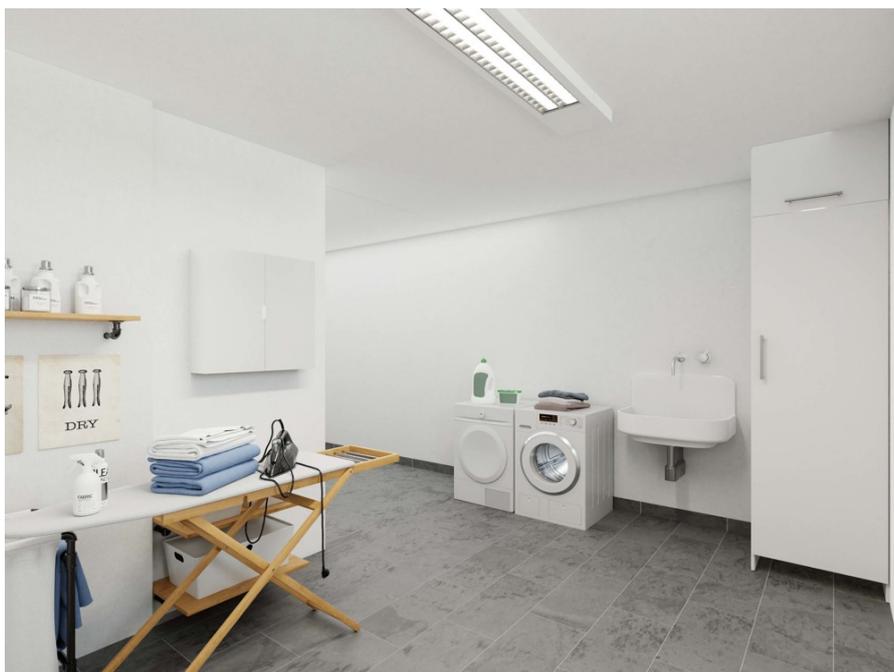
Objektnummer: 22142034\_16 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22142034\_16 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22142034\_16 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

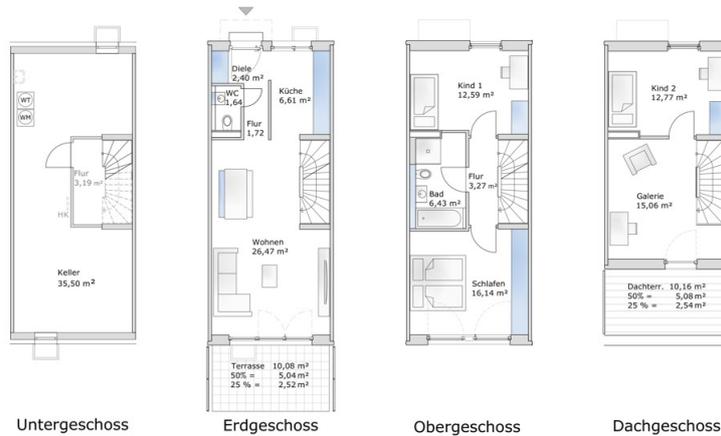
kontaktieren Sie  
uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
[landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

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

Objektnummer: 22142034\_16 - 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\_16 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Ein erster Eindruck

Modernes, lichtdurchflutetes Neubau-Reihenhaus in toller Lage. Im aktuellen 3. Bauabschnitt entstehen insgesamt 20 Reihenhäuser mit Dachterrasse. 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 ist voraussichtlich im Frühjahr 2025 bezugsfertig. Mit einer Größe von ca. 115 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), der hohe energetische Standard und somit die sehr geringen Heizkosten, 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 Stellplatz bieten Platz für zwei KFZ und Fahrräder. Diese sind mit 27.800,- € zusätzlich zu erwerben. Das Dachgeschoss ist zum Ausbau vorbereitet und kann mit einem Aufpreis von 10.000,- € fertig ausgebaut erworben werden. Somit beläuft sich der Gesamtaufpreis auf € 507.700,-. 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\_16 - 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  
Rolläden  
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  
Carport

Objektnummer: 22142034\_16 - 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\_16 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 20.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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\_16 - 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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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