

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Traumhafte Architekturvilla in Ortsrandlage

Objektnummer: 24142021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 2.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.983 m²

Objektnummer: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

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

Objektnummer: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24142021
Wohnfläche	ca. 254 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2006
Stellplatz	6 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	2.250.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_LEICHT	Endenergieverbrauch	58.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.04.2034	Energie-Effizienzklasse	B

Objektnummer: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Die Immobilie

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



Objektnummer: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Ein erster Eindruck

Mitten im schönen Ostallgäu in unmittelbarer Nähe zur Natur, aber auch der Stadt, befindet sich diese moderne Luxus Villa. Die klare kubistische Formensprache bringt Design und Ästhetik in Einklang, ohne auf familienfreundliche Grundrisse zu verzichten. Große Glasfronten vermitteln ein nahezu grenzenloses Raumgefühl in den lichtdurchfluteten Wohnräumen. Die Ausstattung ist hochwertig und sehr exklusiv, auch technisch auf sehr hohem Standard. Das Haus bietet ein großes Grundstück (welches aus 2 Flurnummern besteht und jederzeit geteilt werden könnte) in Ortsrandlage, einem separaten Saunabereich, eine eigenständige Terrasse sowie eine fantastische Dachterrasse, von der aus Sie die Sonnenuntergänge und den Bergblick bis spät in den Abend hinein genießen können. Wer ein Leben inmitten eines Gebäude-Ensembles mit hohem Anspruch an moderne Architektur und Sicherheit schätzt, wird in dieser einzigartigen Immobilie sein Domizil finden. Wir hoffen Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Es werden nur persönliche Einzelbesichtigungen mit nachweislicher Finanzierungsbetätigung nach vorheriger Anmeldung durchgeführt.

Objektnummer: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Ausstattung und Details

- Sauna
- Car Cube / Wintergarten: Klimatisiert, Heizung, Alarmüberwacht
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Solaranlage mit großem Pufferspeicher
- Alarmanlage mit Feuer/Rauchüberwachung -> aufgeschaltet. Sicherheitsdienst
- Video Toranlage
- Wall Box Garage
- Stromanschlüsse Garten
- Garten / Terrassenwasseranschlüsse
- Garten uneinsehbar
- Grundstück teilbar (2 Flurnummern, Grundstück Nr. 1: 1109 qm, Grundstück Nr. 2: 874 qm)
- autarke Stromversorgung (Generator)
- 2 Toranlagen, direkter Zugang von der großzügigen Doppelgarage ins Haus
- Smarthome
- Küche: Leicht
- Geräte: Miele Dampfgarer, Backofen, Wärmeschublade, Induktionsfeld, Kühlschrank, Gefrierschrank, absenkbare Abzugshaube, Weinkühler, Dry Ager
- Böden: Granit Nero Assoluto / Parkett Nussbaum
- Einbauschränke mit LED Beleuchtung
- ausgebauter Hobbyraum
- automatischer Rasenmäher
- Bewässerungsanlage
- 2 offene Kamine (innen und außen)
- Entkalkungsanlage
- Schallschutztüren Schlafzimmer/Bad und Gästezimmer
- Zisterne - Regenwassernutzung
- Wäscheabwurfschacht OG -> EG

Objektnummer: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Alles zum Standort

Kaufbeuren ist eine charmante Stadt in Bayern, die im malerischen Allgäu liegt. Diese historische Stadt zeichnet sich durch ihre gut erhaltene und sanierte Altstadt aus, die von alten Fachwerkhäusern und historischen Gebäuden gesäumt ist. Die Innenstadt von Kaufbeuren bietet eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die lokale Spezialitäten servieren. Hier finden regelmäßig Veranstaltungen und Märkte statt, die das Herz der Stadt beleben. Kaufbeuren ist auch stolz auf seine kulturelle Vielfalt, mit verschiedenen Museen wie dem Fünfknopfturm-Museum und dem Isergebirgsmuseum, die Einblicke in die Geschichte und Kultur der Region bieten. Z. b. das Tänzelfest ist ein alljährlich Mitte Juli gefeiertes Stadtfest in Kaufbeuren und gilt als das älteste Kinderfest Bayerns. Das Tänzelfest dauert 12 Tage und findet jedes Jahr im Juli statt. Die Stadt ist von atemberaubender Natur umgeben und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Die Allgäuer Alpen und der Forggensee sind nur eine kurze Autofahrt entfernt und laden zum Wandern, Skifahren und Wassersport ein. Die Lage der Immobilie vereint auf harmonische Weise, die Vorzüge des städtischen Lebens mit der natürlichen Schönheit der Umgebung. In ca. 15 Minuten erreichen Sie die Autobahn A 96 und die Bundesstraße B 16 ist in wenigen Min. zu erreichen. München kann mit dem Zug in 1 Stunde erreicht werden. Auch Augsburg, Kempten und der Bodensee ist einen Tagesausflug wert.

Objektnummer: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 58.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24142021 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com