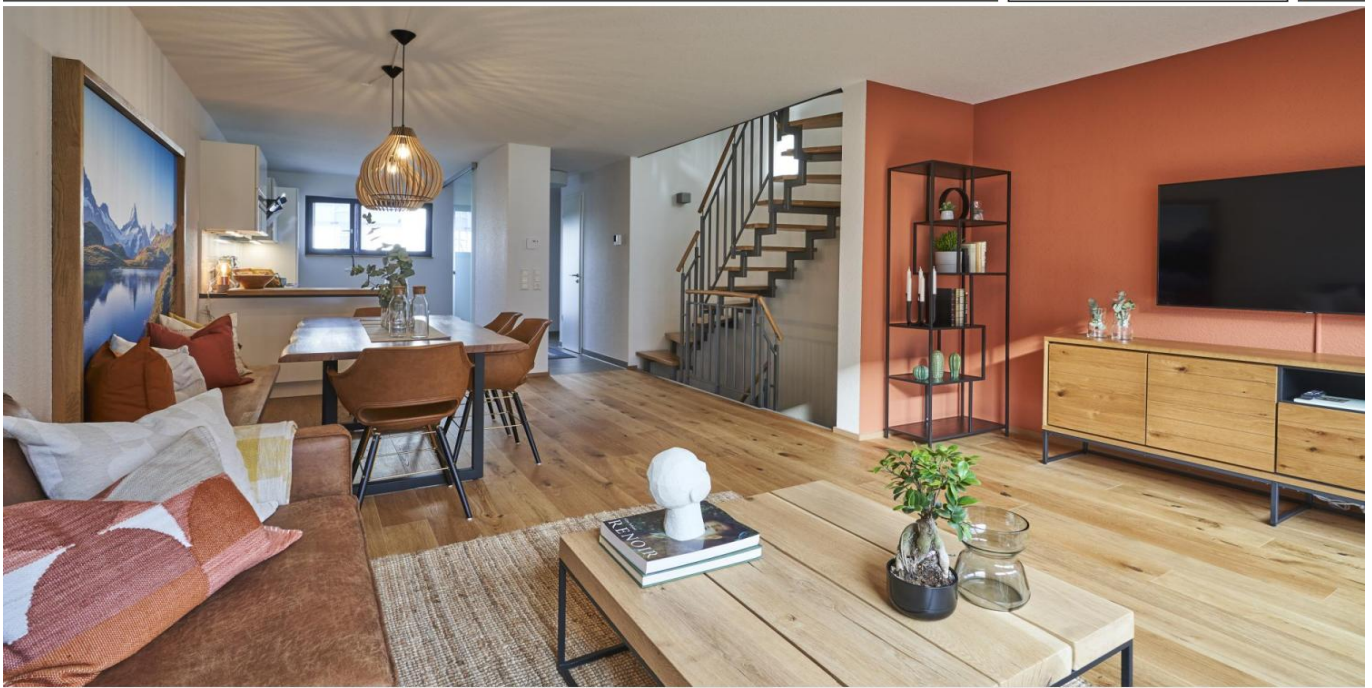


Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

# Modernes Neubaureihenmittelhaus

Objektnummer: 25142051



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

MIETPREIS: 1.590 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 128 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25142051 - 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: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Auf einen Blick

|              |                                                               |
|--------------|---------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25142051                                                      |
| Wohnfläche   | ca. 133 m²                                                    |
| Zimmer       | 5                                                             |
| Schlafzimmer | 3                                                             |
| Badezimmer   | 1                                                             |
| Baujahr      | 2021                                                          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 40 EUR (Miete), 1 x Tiefgarage, 60 EUR (Miete) |

|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| Mietpreis             | 1.590 EUR                                        |
| Nebenkosten           | 290 EUR                                          |
| Haustyp               | Reihenmittel                                     |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                        |
| Bauweise              | Massiv                                           |
| Nutzfläche            | ca. 41 m²                                        |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                    |                             |                |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung    | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Blockheizkraftwerk | Endenergiebedarf            | 48.30 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 16.05.2030         | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befeuierung                | Fernwärme          | Baujahr laut Energieausweis | 2021           |

Objektnummer: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142051 - 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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Grundrisse



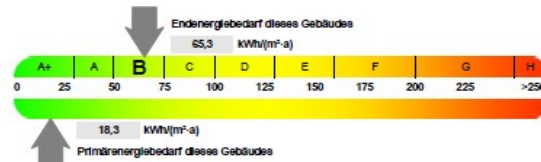


**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

**Energiebedarf**Treibhausgasemissionen 9,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)**Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>****Primärenergiebedarf**Ist-Wert 18,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 48,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Energetische Qualität der Gebäudehülle <sup>3</sup>**Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,40 W/(m<sup>2</sup>·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

- ☐ Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10
- ☒ Verfahren nach DIN V 18539
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modelgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 65,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>**

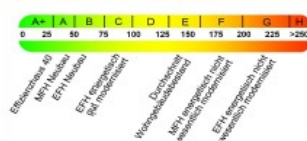
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

| Art                 | Deckungs-<br>anteil: | Anteil der<br>Pflichterfül-<br>lung: |
|---------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Wärme aus Fernwärme | 100,0 %              | 56,0 %                               |
|                     |                      |                                      |
| Summe:              | 100,0 %              | 56,0 %                               |

**Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

**Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>****Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG ist für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erzielte angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind die zitierte Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{GK}$ ), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 50 Absatz 2 GEG<sup>3</sup> nur bei Neubau<sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne und durchdacht geschnittene Reihenhauses lässt keinerlei Wünsche offen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und begehrten Ortsrandlage von Kaufbeuren und wurde erst im Jahr 2022 in hochwertiger Hybridbauweise aus Holz und Beton fertiggestellt.

Das Haus kann ab 01.01.2026 bezogen werden.

Auf rund ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 5 Zimmer (inkl. Galerie) bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die neben komfortablem Wohnen auch Platz für ein Homeoffice benötigen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt in den sonnigen Garten, der – ebenso wie die imposante Dachterrasse – nach Süden ausgerichtet ist. Die Dachterrasse ist dabei vom Erdgeschoss aus nicht einsehbar und bietet so ein hohes Maß an Privatsphäre.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie das moderne Badezimmer, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper. Das Dachgeschoss beeindruckt mit einer offenen Galerie, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten z.B. als Homeoffice bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und überzeugt durch eine energieeffiziente und ökologische Bauweise, die für ein angenehmes Wohnklima sowie sehr niedrige Heizkosten sorgt.

Zur Immobilie gehören ein abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz – somit stehen Ihnen zwei Kfz-Stellplätze und genügend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Verfügung. Eine Küche ist nicht enthalten.

Die Gesamtmiete beträgt 1980,00€.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Ausstattung und Details

Energetisch nachhaltige Hybridbauweise  
Blockheizkraftwerk  
KFW 55 Standard  
komplett unterkellert  
3 Scheibenisolierverglasung (Holz/Alu)  
kontrollierte Lüftung  
großzügige Dachterrasse  
Rolläden  
Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung  
hochwertige Feinsteinfliesen im Format 30 x 60 cm  
Laminat mit höchster Abriebsklasse  
tolle Belichtung  
abgeschlossener TG-Platz  
Frestellplatz



**Objektnummer: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Oberbeuren von Kaufbeuren und besticht durch eine ruhige Wohnlage im verkehrsberuhigten Bereich. Durch die unmittelbare Nähe zu Grünflächen und dem Voralpenraum entsteht hier ein angenehmes Wohnklima mit guter Anbindung an Infrastruktur und Verkehr.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel. Der nächstgelegene Bahnhof und Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar, womit das Stadtzentrum rasch zugänglich ist. Über die benachbarten Hauptverkehrsachsen lassen sich regional wichtige Städte bequem erreichen – dies macht die Lage auch für Pendler attraktiv.

Die umfassende Infrastruktur bietet alles für den täglichen Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz vorhanden. Zudem profitiert der Stadtteil von einer gut ausgebauten Anbindung an lokale Dienstleister und Nahversorgungseinrichtungen.

Für Freizeit und Erholung ist die Umgebung hervorragend geeignet: Spazier- und Radwege führen durch grüne Randlagen, Ausflugsziele im Allgäu sind schnell erreichbar. In der Stadt Kaufbeuren selbst laden Altstadtbereiche, historische Bauwerke und ein lebendiges Vereins- und Kulturleben zum Verweilen ein.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen in naturnaher Umgebung, solider Versorgung im Alltag und guter Verkehrsanbindung – optimal für Familien, Aktiv-Wohnende oder alle, die eine gelungene Balance zwischen Stadt und Natur suchen.

Objektnummer: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.5.2030.

Endenergiebedarf beträgt 48.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## 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)