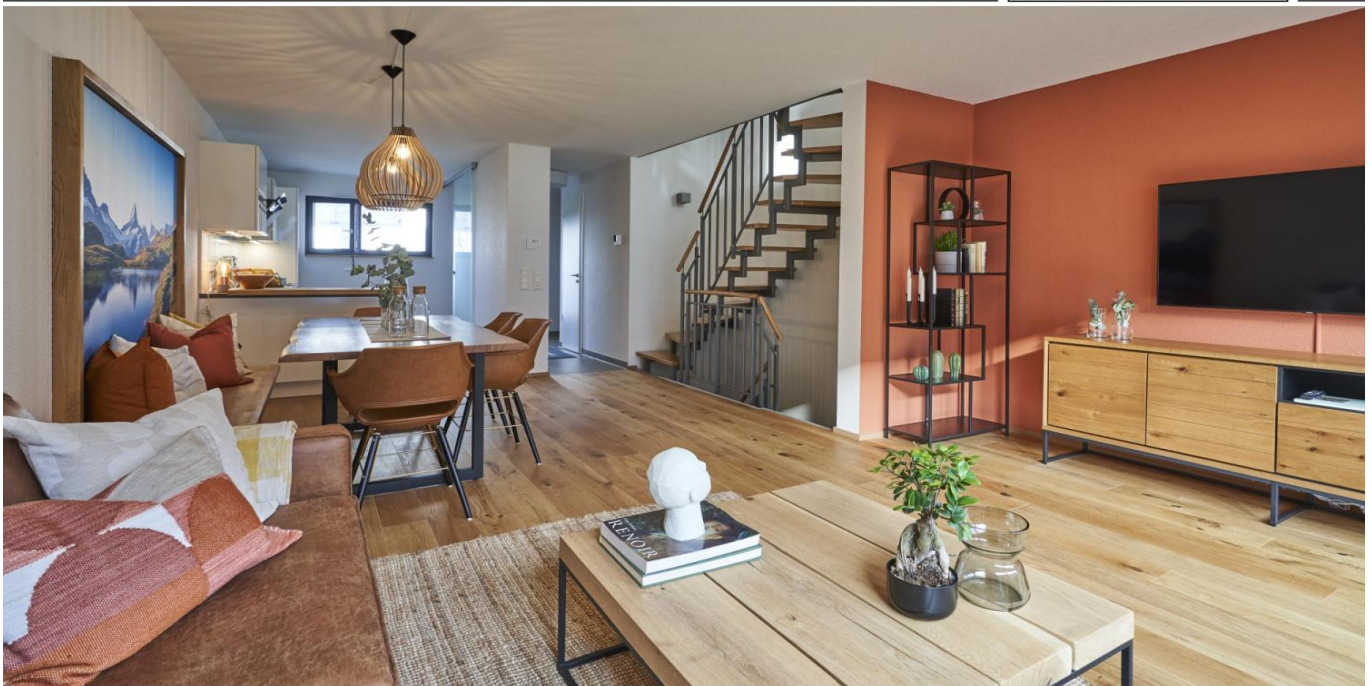


Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Modernes Neubaureihenmittelhaus

Objektnummer: 25142051



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.590 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 128 m²

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+
Befeuernng	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

Objektnummer: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Grundrisse

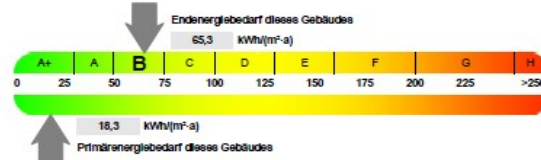


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

EnergiebedarfTreibhausgasemissionen 9,3 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)**Anforderungen gemäß GEG ²****Primärenergiebedarf**Ist-Wert 18,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 48,0 kWh/(m²·a)**Energetische Qualität der Gebäudehülle ³**Ist-Wert 0,26 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·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/(m²·a)**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³**

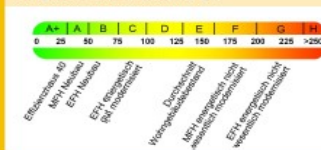
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

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

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 ⁴**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 e-faktische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 50 Absatz 2 GEG³ nur bei Neubau⁴ 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 m² 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
Freistellplatz

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/(m²*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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com