

Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

# Hochwertiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit besonderem Raumgefühl

Objektnummer: 25142046.1



KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 515 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz**

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

**Objektnummer: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25142046.1</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>745.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 223 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Holz</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2020</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	25.05.2031	Endenergiebedarf	18.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Elektro	Energie- Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## Die Immobilie

A promotional graphic for a real estate valuation service. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie. Jetzt scannen!'. In the background, a tablet and a smartphone show a real estate data interface with various charts and text. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

**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: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## Die Immobilie



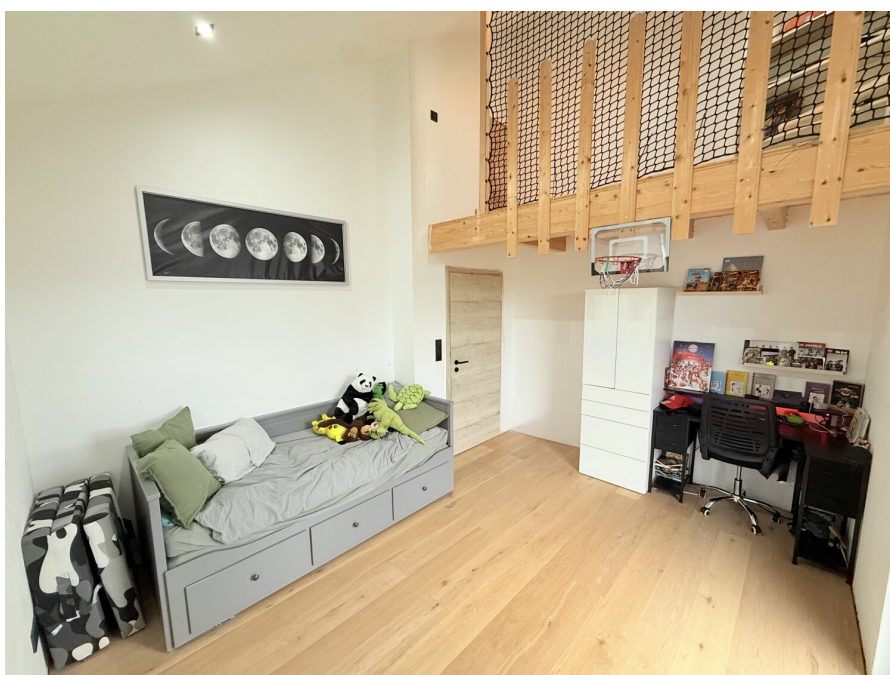
Objektnummer: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

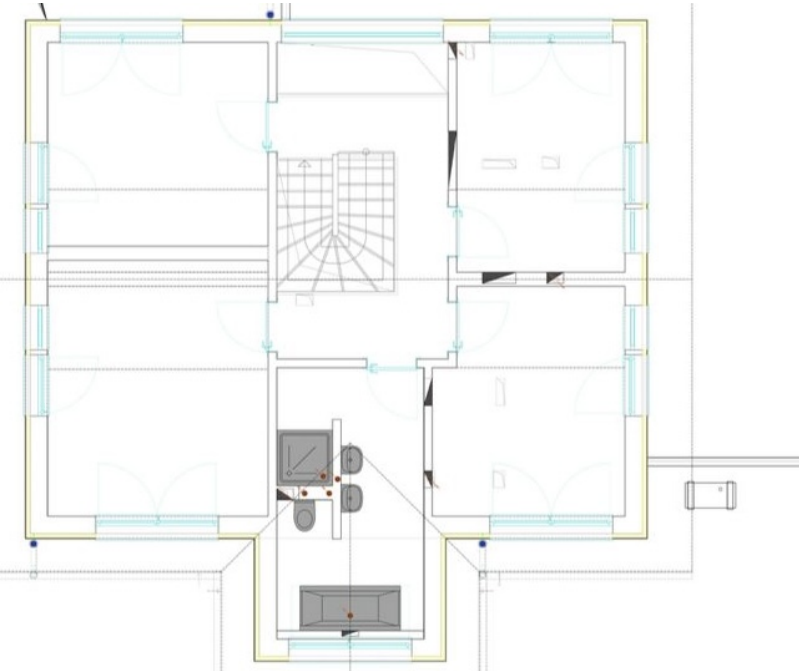
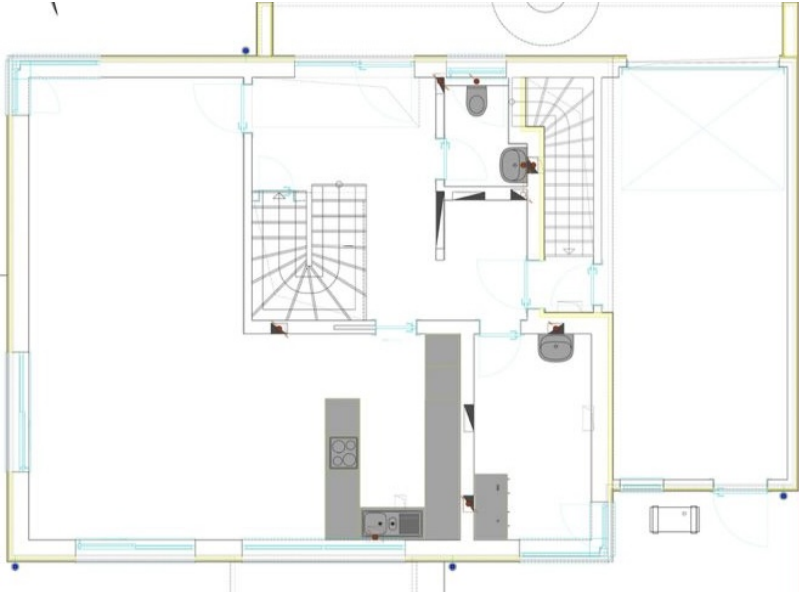
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

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

Objektnummer: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

# Grundrisse



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

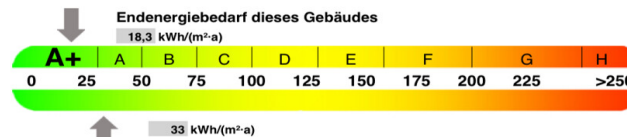
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2021-003677768  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 10 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf  
Ist-Wert: 33 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 56,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>:  
Ist-Wert: 0,26 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,38 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  
 eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

18,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Geothermie/Umweltaerme	Deckungsanteil:	99 %

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

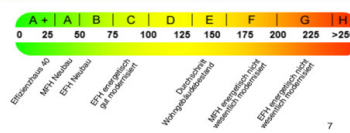
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 56,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: 0,38 W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>3</sup> freiwillige Angabe  
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

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: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz**

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2020 erbaute, moderne und energetisch hochwertige Einfamilienhaus (Energieeffizienzklasse A+) überzeugt durch seine nachhaltige Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung sowie stilvolle Details auf hohem Niveau.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Neubaugebiet mit familienfreundlicher Nachbarschaft. Ein direkt angrenzender Spielplatz sowie der herrliche Alpenblick unterstreichen die besondere Wohnqualität und verleihen dem Haus eine außergewöhnliche Atmosphäre, eine Kombination, die in dieser Form nur selten am Markt zu finden ist

Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit bodentiefen Fenstern, die für viel Licht und ein offenes Raumgefühl sorgen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Garten. Hochwertiges Echtholzparkett, ein stilvoll gefliester Eingangsbereich sowie ein modernes Gäste-WC runden das Gesamtbild ab.

Der demnächst ausgebaute Keller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Einliegerbereich, Büro oder zur Vermietung nutzbar.

Die moderne Bauweise wird durch Dreifachverglasung und offene Decken bis in den Dachspitz ergänzt, wodurch ein besonders helles und großzügiges Raumgefühl entsteht. Die effiziente Wärmepumpe gewährleistet niedrige Betriebskosten und nachhaltiges Wohnen.

Im Kaufpreis enthalten sind das Gartenhaus, maßgefertigte Einbauschränke sowie die Badezimmermöbel (Neupreis ca. 7.000 €).

Die maßgefertigte Küche in U-Form ist für einen Kaufpreis von 10.000 € zu erwerben. Somit ergibt sich ein Gesamtkaufpreis in Höhe von 755.000 €.

Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

**Objektnummer: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz**

## **Ausstattung und Details**

- direkt angrenzender Spielplatz
- Energieeffizienzklasse A+
- Offene Deckenhöhe bis in den Dachspitz
- Spotlights im gesamten Haus
- KNX Bussystem
- Echtholzparkett im Wohnbereich und den Schlafräumen
- maßgefertigte Küche in U-Form (Neupreis ca. 17.000?€)
- Flur mit Fliesen
- modernes Gäste-WC
- bodentiefe Fenster mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- gepflegter Garten mit Gartenhaus
- Schlafzimmer und Kinderzimmer, mit halbem Stockwerk im Maisonette-Stil für Kinder
- großes Badezimmer mit freistehender Badewanne, großer Stehdusche und maßgefertigten Möbeln
- Keller teilweise ausgebaut, weitere Ausbauoptionen möglich
- Garage
- 3 Stellplätze

**Objektnummer: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz**

## **Alles zum Standort**

Diese Region gehört zum Erlebnisraum Schlosspark Allgäu und bietet eine hohe Lebensqualität für Menschen, die Natur, Ruhe und aktive Erholung schätzen. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Naherholungsgebiete sowie Seen und Aussichtspunkte prägen das Umfeld. Gleichzeitig bestehen kurze Wege in die Städte Kaufbeuren und Bad Wörishofen sowie eine gute Anbindung an die überregionale Infrastruktur, was die Lage auch für Berufspendler attraktiv macht.

Die flächenmäßig kleinste Gemeinde im Ostallgäu besteht aus den Ortsteilen Rieden und Zellerberg und zählt rund 1.300 Einwohner. Trotz ihrer überschaubaren Größe verfügt die Gemeinde über eine funktionierende Infrastruktur, ein aktives Vereinsleben und ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Die erste urkundliche Erwähnung Riedens datiert auf das Jahr 1242, was die lange gewachsene Geschichte der Ortschaft unterstreicht. Rieden-Zellerberg ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Pforzen und profitiert von einer verlässlichen kommunalen Organisation sowie kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung in der Umgebung.

Das Grundstück befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Neubauwohngebiet von Rieden. Das Viertel ist überwiegend von modernen Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und zeichnet sich durch eine angenehme, familienfreundliche Nachbarschaft aus. Ein direkt angrenzender Spielplatz macht die Lage besonders attraktiv für Familien mit Kindern. Die verkehrsberuhigte Umgebung, die Nähe zu Grünflächen sowie kurze Wege innerhalb der Gemeinde schaffen ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen in naturnaher Umgebung.

**Wohnen Sie doch einfach dort, wo andere gerne Urlaub machen.**

**Objektnummer: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz**

## **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)**