

Kaufbeuren

## Exclusive detached house with granny flat

Property ID: 25142049

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PURCHASE PRICE: 1.249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 236 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 790 m<sup>2</sup>

Property ID: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25142049                              |
| Living Space         | ca. 236 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 7                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 2014                                  |
| Type of parking      | 4 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 1.249.000 EUR                                                             |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,07 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

Property ID: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Air-to-water heat pump | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 23.03.2035             | Final Energy Demand                                  | 17.41 kWh/m²a             |
|                                |                        | Energy efficiency class                              | A+                        |
|                                |                        | Year of construction according to energy certificate | 2014                      |

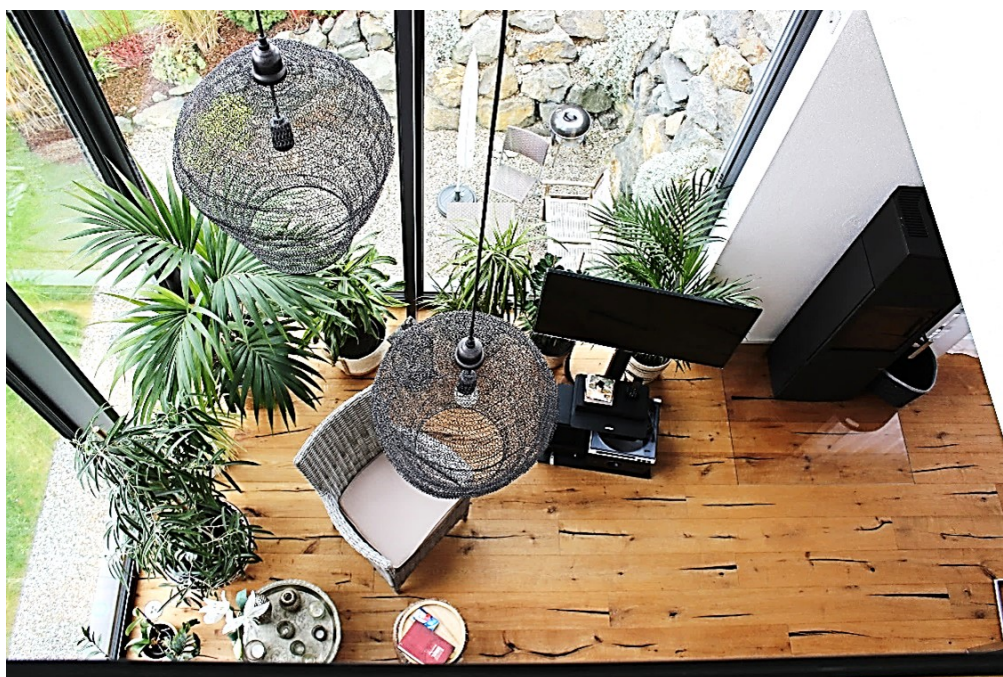
Property ID: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## The property



Property ID: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## The property



Property ID: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## The property



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)

Property ID: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

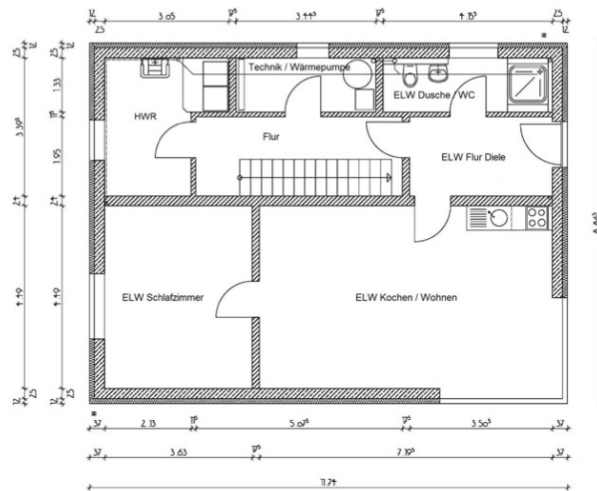
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



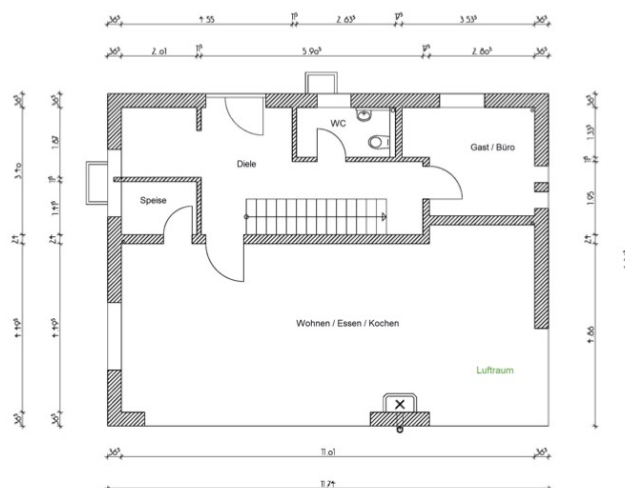
Property ID: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Floor plans

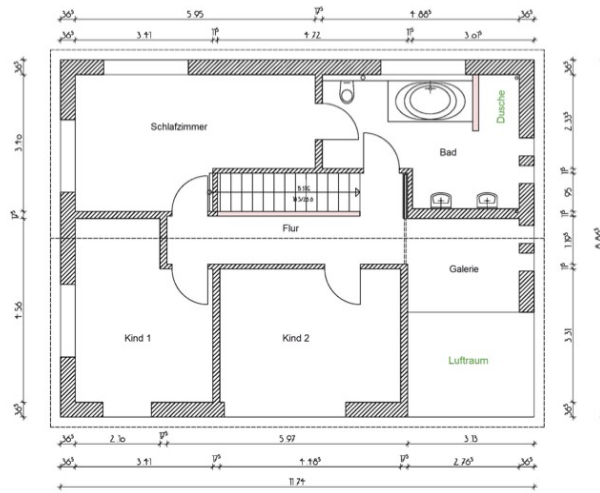
### Grundriss Untergeschoss



### Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## A first impression

In a quiet, nature-oriented location in Kaufbeuren-Oberbeuren, this exclusive detached house with a separate apartment presents itself as an exceptional home offering the highest level of living comfort, modern technology, and a stylish ambiance. Built in 2014 using solid brick construction, this low-energy house impresses with its clean architectural lines, harmonious spatial concept, and outstanding energy efficiency according to KfW-70 standard (energy class A+). The property is situated on a quiet residential street and surrounded by picturesque countryside with green meadows, forests, and an impressive Alpine panorama. The house offers a total living area of approximately 236 square meters and extends over three levels. On the ground floor, the spacious living and dining area with an open gallery forms the heart of the home. Large windows create a bright, welcoming atmosphere and offer views of the surrounding nature. The high-quality, open-plan kitchen with a cooking island, wine cooler, and direct access to a practical pantry invites you to cook and enjoy meals. A separate office and a guest WC complete this floor. Upstairs, you'll find two bright children's bedrooms, an elegant family bathroom with a bathtub, walk-in shower, and double vanity, as well as a spacious master bedroom with direct access to the bathroom. The open gallery area with its impressive mountain views provides a special retreat for relaxation and reading. The basement houses utility and technical rooms, as well as a modern, self-contained apartment with its own entrance, comprising a combined living and dining area, a bedroom, and a shower room. This unit is ideal for guests, family members, or for rental purposes. The technical features leave nothing to be desired. The intelligent Loxone smart home system allows for convenient control of heating, lighting, blinds, and security systems via tablet or smartphone. An efficient heat pump with ground source heat exchangers and underfloor heating in all rooms ensures a comfortable indoor climate and low operating costs. A decentralized ventilation system with heat recovery guarantees a continuous supply of fresh air. Triple-glazed windows with sun protection, a domestic water system with a 4,000-liter cistern for toilets, washing machine, and garden irrigation, and pre-wiring for a sauna and photovoltaic system underscore the high technical standard of this house. The property also impresses visually with high-quality materials and stylish details. Oiled natural oak floors, elegant porcelain stoneware, and a modern wood-burning stove in the living area create a warm, inviting atmosphere. The spacious south-facing terrace, made of Siberian larch, offers stunning panoramic views and invites you to linger. The lovingly landscaped garden with a small pond, stream, herb garden, and atmospheric lighting forms an oasis of peace and relaxation. The approximately 790-square-meter plot offers ample space for leisure and family life. A garage, several outdoor parking spaces, and the option to build a carport are also available. This detached house combines modern living, sophisticated

technology, and a high quality of life in one of Kaufbeuren's most desirable locations. If you would like to experience this unique property for yourself, we look forward to your inquiry.

Property ID: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Details of amenities

Niedrigenergiehaus KfW-70 / Energieeffizienzklasse A / A+  
Hanglage mit optimaler Süd-Ausrichtung  
Hochwertige Materialien und durchdachtes Energiekonzept  
Smart-Home-System mit App-Steuerung  
Energieeffiziente Wärmepumpe  
Fußbodenheizung in allen Räumen  
Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  
3-fach verglaste Alu-Kunststoff-Fenster mit Sonnenschutz  
Offene Designküche  
Großzügige Glasgalerie über drei Etagen  
Schwedenofen mit Edelstahl-Außenkamin  
Einliegerwohnung mit separatem Eingang  
Regenwasserzisterne (4.000 L)  
Videoüberwachung, Code-Schlösser, Alarmanlage  
Wunderschön angelegter Garten

Property ID: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## All about the location

Der Stadtteil Oberbeuren gehört zur kreisfreien Stadt Kaufbeuren im bayerischen Allgäu und liegt eingebettet in eine idyllische, naturnahe Umgebung mit Wiesen, Feldern und Wäldern. Das charmante Wohngebiet besticht durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre und bietet zugleich eine hervorragende Anbindung an die Stadt Kaufbeuren, deren historische Altstadt nur wenige Minuten entfernt liegt. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote. Die Lage zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von Natur und Stadtleben aus. Spazier- und Radwege führen direkt ins Grüne, während Sport- und Erholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung für einen hohen Freizeitwert sorgen.

Verkehrstechnisch ist Oberbeuren sehr gut angebunden. Über die Bundesstraßen B12 und B16 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte: Kempten liegt etwa 30 Minuten entfernt, Füssen rund 45 Minuten, Augsburg etwa 40 Minuten und München ist in rund einer Stunde erreichbar. Der Bahnhof Kaufbeuren bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung München, Buchloe und Lindau. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut – mehrere Buslinien verbinden Oberbeuren mit dem Stadtzentrum und den umliegenden Ortsteilen.

Durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und gleichzeitig optimaler Erreichbarkeit bietet Oberbeuren die idealen Voraussetzungen für alle, die ein gehobenes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität suchen.

Property ID: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 17.41 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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