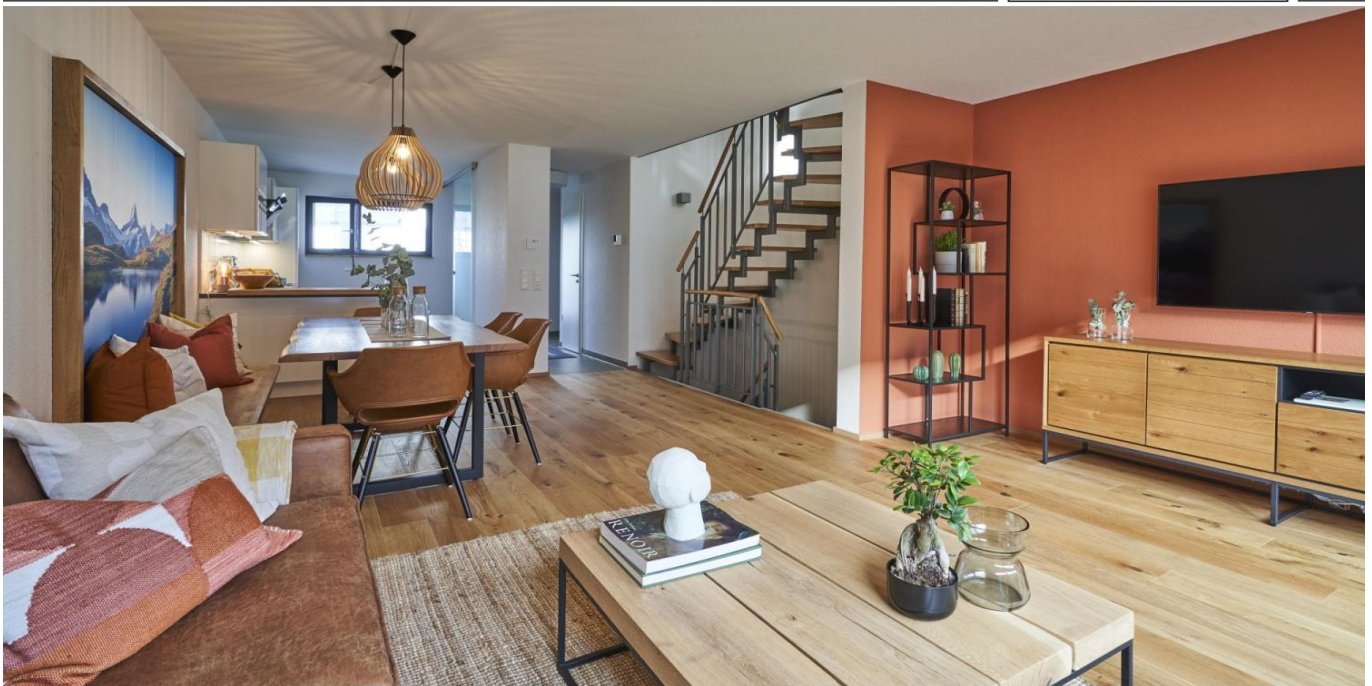


Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Modern new terraced house

Property ID: 25142051



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.590 EUR • LIVING SPACE: ca. 133 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 128 m²

Property ID: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

- 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: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

At a glance

Property ID	25142051	Rent price	1.590 EUR
Living Space	ca. 133 m²	Additional costs	290 EUR
Rooms	5	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 41 m²
Year of construction	2021	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 40 EUR (Rent), 1 x Underground car park, 60 EUR (Rent)		

Property ID: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Block	Final Energy Demand	48.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.05.2030	Energy efficiency class	A+
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

The property



Property ID: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

The property



Property ID: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

The property



Property ID: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

The property



Property ID: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

The property



Property ID: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

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

Property ID: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Floor plans



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

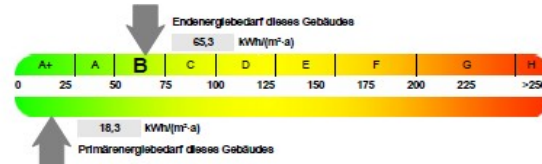
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 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 18559
☐ 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

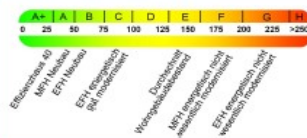
Art	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	56,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	56,0 %

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 tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind e-faktische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{nl}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 50 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

A first impression

This modern and thoughtfully designed terraced house leaves nothing to be desired. Located in a quiet and sought-after area on the outskirts of Kaufbeuren, the property was completed in 2022 using a high-quality hybrid construction method combining wood and concrete. The house is available for occupancy from January 1, 2026. With approximately 133 m² of living space spread across 5 rooms (including a gallery), the house offers ideal conditions for families or couples who require not only comfortable living but also space for a home office. The spacious living and dining area on the ground floor forms the heart of the house. From here, you have direct access to the sunny garden, which – like the impressive roof terrace – faces south. The roof terrace is not visible from the ground floor, thus offering a high degree of privacy. Upstairs, there are three well-proportioned bedrooms and a modern bathroom equipped with a bathtub, walk-in shower, washbasin, toilet, and heated towel rail. The top floor boasts an impressive open gallery, offering a variety of uses, such as a home office. The house has a full basement and boasts energy-efficient and eco-friendly construction, ensuring a comfortable living environment and very low heating costs. The property includes a private underground parking space and an additional outdoor parking space – providing you with two parking spaces and ample bicycle storage. A kitchen is not included. The total monthly rent is €1,980.00. We look forward to hearing from you if you are interested!

Property ID: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Details of amenities

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

Property ID: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

All about the location

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.

Property ID: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Other information

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+.

Property ID: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com