Kaufbeuren

Reihenmittelhaus - Rückzugsort für Familienmomente

Número de propiedad: 25142036

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 130 m^2 • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 185 m^2

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

De un vistazo

Número de propiedad	25142036
Superficie habitable	ca. 130 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1983
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 15000 EUR (Venta)

Precio de compra	499.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	05.10.2032
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	147.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	2008

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

Planos de planta

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005975893 | 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 36,41 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
148 kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

165 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☑ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")
- ☑ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **148 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien[3]: ○ für Heizung ○ für Warmwasser

☐ **Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG**

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [3]

- ○ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ○ Wärmepumpe (§ 71c)
- ○ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ○ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ○ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- ○ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ○ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ○ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung [5]:	Anteil EE [6] der Einzelanlage:	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]:
	%	%	%
	%	%	%
		Summe [8]:	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE [10]:
	%
	%
Summe [8]:	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Effizienzhaus 40 / MFH Neubau / EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), 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 des § 80 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennungen möglich
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[9] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

Una primera impresión

Dieses umfassend kernsanierte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1983 überzeugt mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einem hohen Ausstattungsniveau. Auf rund 130 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, bietet die Immobilie zahlreiche Möglichkeiten für modernes, komfortables Wohnen. Das Haus steht auf einem ca. 185 m² großen Grundstück in einer ruhigen und gepflegten Nachbarschaft, die sowohl Familien als auch Paare anspricht.
Bereits beim Betreten zeigt sich, dass hier in den vergangenen Jahren mit viel Sorgfalt und Investition gearbeitet wurde. Bis auf wenige Details – wie z.B. das Treppenhaus oder das Gäste-WC – wurde das Haus vollständig erneuert. Alle Wände wurden von Raufaser befreit, verputzt und frisch gestrichen. In sämtlichen Räumen sind hochwertige Vinylböden in Holzoptik aus dem Fachstudio verlegt, im Dachgeschoss sogar vollflächig verklebt. Zudem wurden alle Türen durch elegante weiße Holzkassettentüren ersetzt.
Das Herzstück der Immobilie ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss. Die moderne Einbauküche bietet viel Stauraum sowie sämtliche technischen Geräte, die das Kochen erleichtern, und verbindet sich harmonisch mit dem Ess- und Wohnbereich. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Wohnzimmer, von dem aus Sie den direkten Zugang auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten haben, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Erholung, Familienfeste oder Spielflächen für Kinder bietet.
Im Obergeschoss befinden sich drei komfortable Schlafzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer. Hier wurden Bodenfliesen der Marke Villeroy & Boch verlegt, die Duschkabine ist sogar eine Sonderanfertigung. Alle Fliesenarbeiten wurden von Meisterbetrieben aus Kaufbeuren ausgeführt.
Das Dachgeschoss wurde vollständig neu ausgebaut und erweitert den Wohnkomfort erheblich. Neben einem zusätzlichen Badezimmer wurden hier drei neue Heizkörper installiert, die Elektrik komplett erneuert sowie die Dachfolie ausgetauscht. Vier neue Velux-Fenster mit Verdunkelungsrollos und Hitzeschutzgittern sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnklima. Die Investitionskosten für den Dachausbau beliefen sich auf rund 40.000 Euro.
Die Sanierungsarbeiten umfassten nicht nur die sichtbaren Bereiche, sondern auch die gesamte Haustechnik. Sämtliche Wasserleitungen wurden gegen Edelstahlleitungen ausgetauscht, zudem wurde eine Zirkulationsleitung installiert, die im Dachgeschoss für sofort warmes Wasser sorgt. Die Gasheizung erhielt ebenso wie die Wasserleitungen eine Erweiterung durch Druckausgleichsbehälter. Die Elektrik wurde im gesamten Haus erneuert, mit neuen Leitungen, Steckdosen und einem modernen Stromkasten im Keller.
Auch die Fassade der Ostseite wurde vollständig überarbeitet, mit Dämmung versehen

und frisch gestrichen. Im Zuge dieser Arbeiten erhielt zudem ein Kinderzimmer ein bodentiefes Fenster, das den Raum mit noch mehr Tageslicht versorgt.
Der gepflegte Garten mit Terrasse und Balkon lädt zum Verweilen ein und profitiert von der durchdachten Grundstücksausrichtung, die zu jeder Tageszeit angenehmes Licht ermöglicht. Eine Garage steht ebenfalls zur Verfügung, die nicht im Kaufpreis enthalten ist, jedoch für 15.000 Euro zusätzlich erworben werden muss. Der Gesamtpreis der Immobilie beläuft sich so auf 514.000 Euro.
Mit diesem kernsanierten Reihenmittelhaus erwerben Sie ein Zuhause, das durch hochwertige Materialien, moderne Technik und eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Es handelt sich nicht um eine einfache Modernisierung, sondern um eine nahezu vollständige Erneuerung – von den Böden über die Bäder bis hin zur Haustechnik und dem Dachausbau. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich überzeugen.

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

Detalles de los servicios

- großzügiger Garten
- zwei neue, moderne Badezimmer
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- hochwertige Mückengitter
- Dach mit Hitzeschutzmarkisen und Verdunkelungsrollos
- gepflegter Vorgarten
- Garage vorhanden, inkl. elektrischem Tor
- inklusive moderner Einbauküche mit Elektrogeräten
- neue Wasser- und Strominstallationen
- neuer Wasserenthärter
- Heizung durch neue Zirkulationsleitungen und Druckausgleichsgefäße modernisiert
- teilweise neue Heizkörper
- neu ausgebautes Dachgeschoss
- neu gedämmte, verputzte und gestrichene Fassade an der Hausvorderseite

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

Todo sobre la ubicación

Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im nördlichen Teil von Kaufbeuren, in der König-Rudolf-Straße. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohnhäusern, kleineren Dienstleistungsbetrieben und einer gut ausgebauten Infrastruktur aus. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus städtischer Nähe und ruhigem Wohnumfeld.
Familienfreundliche Infrastruktur:
Kindergärten, Grundschule, Realschule und Gymnasium sind in wenigen Minuten erreichbar. Die kurzen Wege machen den Standort besonders attraktiv für Familien mit Kindern.
Gesundheitsversorgung & Versorgung im Alltag:
Hausärzte sowie das Klinikum Kaufbeuren befinden sich in der Nähe und sorgen für eine hervorragende medizinische Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte und kleinere Geschäfte sind ebenfalls fußläufig oder in kurzer Fahrdistanz erreichbar.
Mobilität & Anbindung:
Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in direkter Umgebung gesichert. Der Bahnhof Kaufbeuren, der rund 2,3 km entfernt liegt, bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr. Über die Bundesstraßen ist zudem eine gute Anbindung in Richtung München, Augsburg und ins Allgäu gegeben.
Freizeit & Erholung:
Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Tennis- und Fußballvereine, Fitnessstudios sowie das nahegelegene Hallen- und Freibad sind schnell erreichbar. Kulturell bietet Kaufbeuren ein Kino sowie diverse Veranstaltungen in der Innenstadt. Zudem lädt die Umgebung des Allgäus mit Wiesen, Wäldern und Seen zu Aktivitäten in der Natur ein.
Fazit:
Die König-Rudolf-Straße vereint zentrale Lage, gute Erreichbarkeit und eine familienfreundliche Infrastruktur. Damit eignet sich das Objekt hervorragend für Familien, Paare oder auch Berufspendler, die ein attraktives Wohnumfeld mit guter Versorgung suchen.

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 147.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25142036 - 87600 Kaufbeuren

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com