

Kaufbeuren

## Exclusiva casa unifamiliar con apartamento anexo

Número de propiedad: 25142049

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PRECIO DE COMPRA: 1.249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 236 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 790 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25142049 - 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: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## De un vistazo

Número de propiedad	25142049
Superficie habitable	ca. 236 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Baños	2
Año de construcción	2014
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.249.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,07 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	23.03.2035	Demanda de energía final	17.41 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

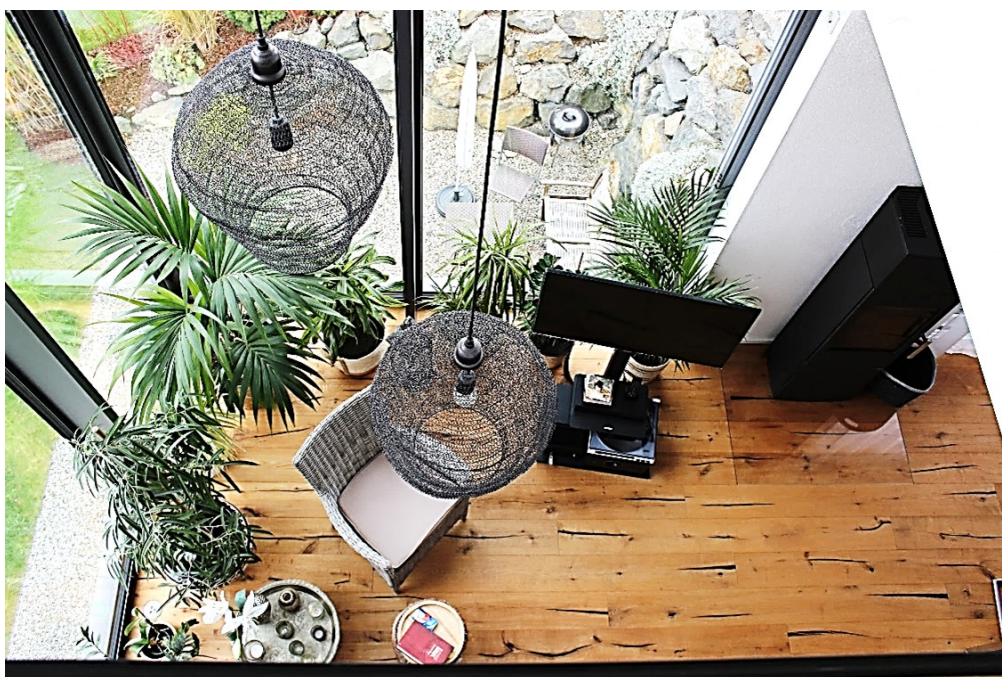
## La propiedad





Número de propiedad: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## La propiedad





Número de propiedad: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## La propiedad

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)





## Planos de planta

1. OG

Technik / Wärmepumpe

ELW Dusche / WC

Flur

ELW Flur Diele

ELW Schlafzimmer

ELW Kochen / Wohnen

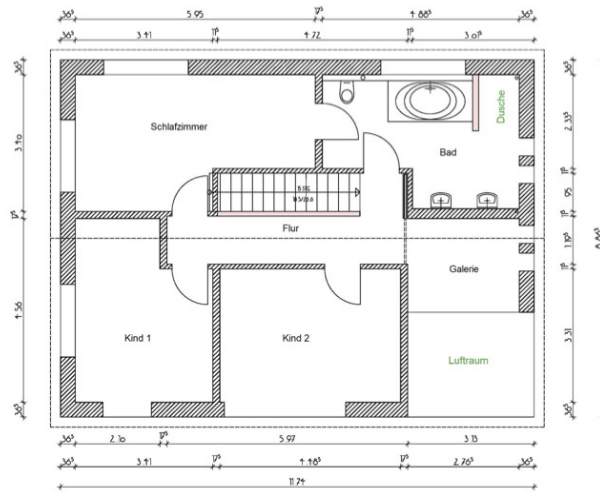
HWR

Dimensions (m):

- Top: 2.05, 3.45, 3.30, 2.12
- Left: 2.30, 3.30, 1.95, 2.70, 4.40, 2.20
- Right: 4.40
- Bottom: 2.13, 5.00, 7.50, 3.50, 7.70

[illegible]

Grundriss Obergeschoss



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: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Una primera impresión

En una tranquila ubicación en plena naturaleza en Kaufbeuren-Oberbeuren, esta exclusiva casa unifamiliar con apartamento independiente se presenta como un hogar excepcional que ofrece el máximo confort, tecnología moderna y un ambiente elegante. Construida en 2014 con ladrillo macizo, esta casa de bajo consumo energético impresiona por sus líneas arquitectónicas limpias, su armonioso concepto espacial y su excelente eficiencia energética según la norma KfW-70 (clase energética A+). La propiedad se encuentra en una tranquila calle residencial, rodeada de un pintoresco paisaje con verdes prados, bosques y un impresionante panorama alpino. La casa ofrece una superficie habitable total de aproximadamente 236 metros cuadrados y se distribuye en tres plantas. En la planta baja, el espacioso salón-comedor con galería abierta constituye el corazón de la casa. Sus grandes ventanales crean un ambiente luminoso y acogedor con vistas a la naturaleza circundante. La cocina abierta de alta calidad, con isla de cocción, vinoteca y acceso directo a una práctica despensa, invita a cocinar y disfrutar de las comidas. Un despacho independiente y un aseo de cortesía completan esta planta. En la planta superior encontrará dos luminosos dormitorios infantiles, un elegante baño familiar con bañera, ducha a ras de suelo y lavabo doble, así como un espacioso dormitorio principal con acceso directo al baño. La galería abierta, con impresionantes vistas a la montaña, ofrece un espacio ideal para relajarse y leer. El sótano alberga cuartos de servicio y técnicos, así como un moderno apartamento independiente con entrada independiente, compuesto por salón-comedor, un dormitorio y un baño con ducha. Esta unidad es ideal para invitados, familiares o para alquilar. Las características técnicas satisfacen todas las necesidades. El sistema inteligente de hogar inteligente Loxone permite controlar cómodamente la calefacción, la iluminación, las persianas y los sistemas de seguridad mediante tableta o smartphone. Una eficiente bomba de calor con intercambiadores de calor geotérmicos y calefacción por suelo radiante en todas las habitaciones garantiza un clima interior confortable y bajos costes operativos. Un sistema de ventilación descentralizado con recuperación de calor garantiza un suministro continuo de aire fresco. Ventanas de triple acristalamiento con protección solar, sistema de agua potable con cisterna de 4.000 litros para inodoros, lavadora y riego automático, preinstalación para sauna y sistema fotovoltaico, subrayan el alto nivel técnico de esta casa. La propiedad también impresiona visualmente con materiales de alta calidad y elegantes detalles. Suelos de roble natural aceitado, elegante gres porcelánico y una moderna estufa de leña en el salón crean un ambiente cálido y acogedor. La espaciosa terraza orientada al sur, de alerce siberiano, ofrece impresionantes vistas panorámicas e invita a relajarse. El cuidado jardín, con un pequeño estanque, un arroyo, un jardín de hierbas y una iluminación agradable, crea un



oasis de paz y relajación. La parcela de aproximadamente 790 metros cuadrados ofrece amplio espacio para el ocio y la vida familiar. También dispone de garaje, varias plazas de aparcamiento exterior y la posibilidad de construir una cochera. Esta casa unifamiliar combina modernidad, tecnología sofisticada y una alta calidad de vida en una de las zonas más codiciadas de Kaufbeuren. Si desea experimentar esta propiedad única por sí mismo, esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Otros datos

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+.

Número de propiedad: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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