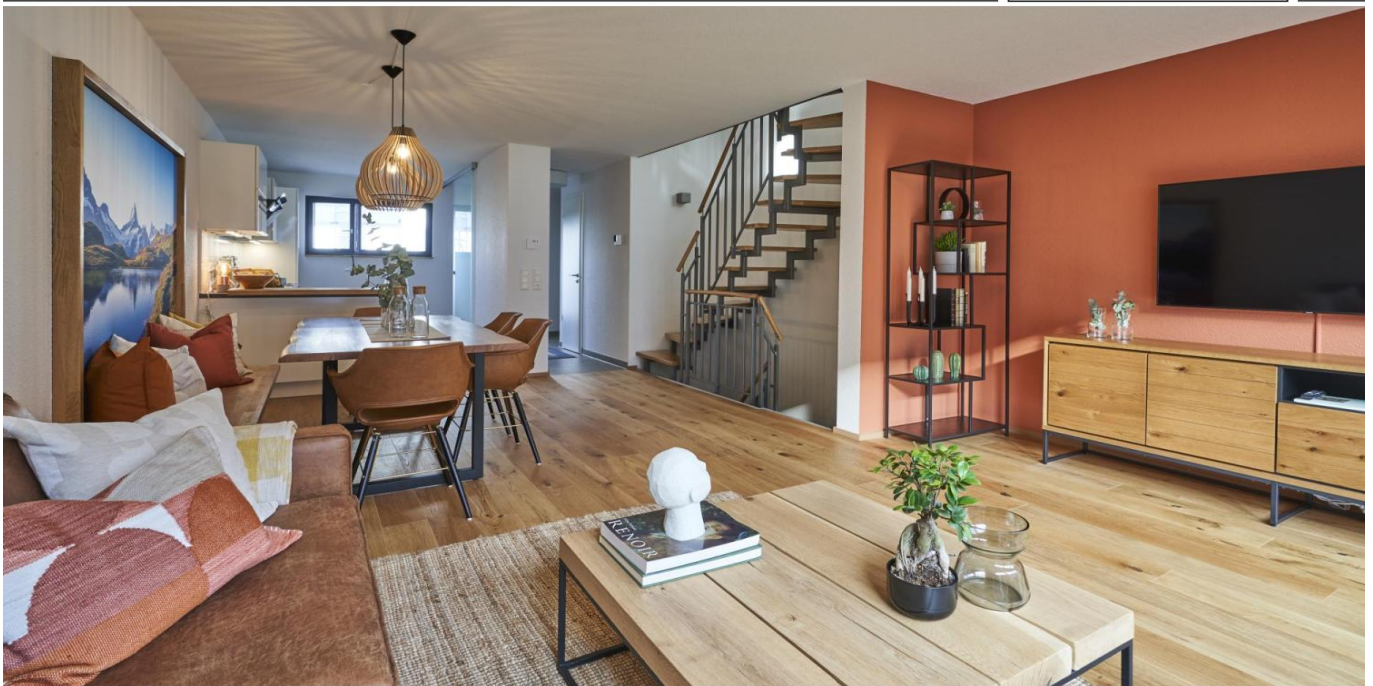


Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Casa adosada moderna nueva

Número de propiedad: 25142051



www.von-poll.com

PRECIO DEL ALQUILER: 1.590 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 133 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 128 m²

Número de propiedad: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

- 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: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

De un vistazo

Número de propiedad	25142051	Precio del alquiler	1.590 EUR
Superficie habitable	ca. 133 m²	Costes adicionales	290 EUR
Habitaciones	5	Casa	Chalet adosado central
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2021	Espacio utilizable	ca. 41 m²
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 40 EUR (Alquilar), 1 x Aparcamiento subterráneo, 60 EUR (Alquilar)	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bloque
Certificado energético válido hasta	16.05.2030
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	48.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

La propiedad



Número de propiedad: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

La propiedad



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

Número de propiedad: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Planos de planta



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

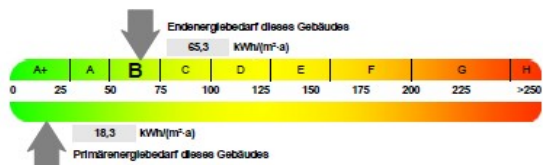
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen	9,3	kg CO ₂ -Äquivalent / (m ² ·a)
------------------------	-----	--



Anforderungen gemäß OEG ¹

PrimStrengelebedarf

Ist-Wert	18,3	kWh/(m²·a)	Anforderungswert	48,0	kWh/(m²·a)
----------	------	------------	------------------	------	------------

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁

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 4108-5 und DIN V 4701-10

☒ Verfahren nach DIN V 18539
☐ Regelung nach § 31 GEO ("Modelgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEO

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	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	56,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	56,0 %

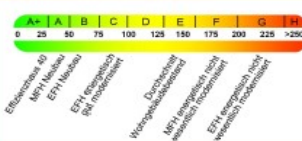
Maßnahmen zur Einsparung³

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 un- %
terschritten, Anteil der Pflichterfüllung: %

© 2005 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 258: 103–110

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG ist für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlaubende angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{G}), 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 § 80 Absatz 2 OEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus.

Número de propiedad: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Una primera impresión

Esta moderna casa adosada, cuidadosamente diseñada, satisface todas las necesidades. Ubicada en una zona tranquila y codiciada a las afueras de Kaufbeuren, la propiedad se terminó de construir en 2022 con un método de construcción híbrido de alta calidad que combina madera y hormigón. La casa estará disponible para su ocupación a partir del 1 de enero de 2026. Con aproximadamente 133 m² de espacio habitable distribuidos en 5 habitaciones (incluida una galería), la casa ofrece las condiciones ideales para familias o parejas que buscan no solo una vida cómoda, sino también espacio para un despacho. El espacioso salón-comedor en la planta baja constituye el corazón de la casa. Desde aquí, se accede directamente al soleado jardín, que, al igual que la impresionante azotea, está orientado al sur. La azotea no es visible desde la planta baja, lo que ofrece una gran privacidad. En la planta superior, se encuentran tres dormitorios bien proporcionados y un moderno baño con bañera, ducha a ras de suelo, lavabo, inodoro y toallero calefactado. La planta superior cuenta con una impresionante galería abierta que ofrece diversos usos, como un despacho. La casa cuenta con sótano completo y una construcción energéticamente eficiente y ecológica, lo que garantiza un ambiente confortable y unos costes de calefacción muy bajos. La propiedad incluye una plaza de aparcamiento subterráneo privado y una plaza de aparcamiento exterior adicional, lo que le proporciona dos plazas de aparcamiento y un amplio espacio para guardar bicicletas. La cocina no está incluida. El alquiler mensual total es de 1.980,00 €. ¡Esperamos su interés!

Número de propiedad: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Otros datos

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+.

Número de propiedad: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

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