

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Casa adosada moderna nueva

Número de propiedad: 25142051



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.590 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 133 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 128 m<sup>2</sup>

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

## 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: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Planos de planta

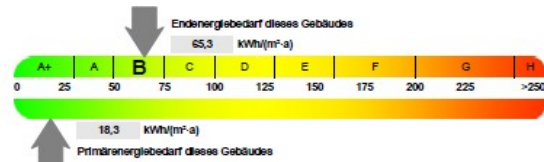


**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

**Energiebedarf**Treibhausgasemissionen 9,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)**Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>****Primärenergiebedarf**Ist-Wert 18,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 48,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Energetische Qualität der Gebäudehülle <sup>3</sup>**Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,40 W/(m<sup>2</sup>·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 18539
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

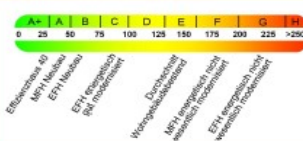
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 65,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

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

**Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>**

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 <sup>4</sup>****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 den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind e-faktische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{\text{G}}$ ), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 50 Absatz 2 GEG<sup>3</sup> nur bei Neubau<sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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: 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 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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