

Kaufbeuren

Maison individuelle exclusive avec studio indépendant

CODE DU BIEN: 25142049

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 236 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 790 m²

CODE DU BIEN: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142049	Prix d'achat	1.249.000 EUR
Surface habitable	ca. 236 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,07 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2014	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	23.03.2035	Consommation d'énergie	17.41 kWh/m ² a
		Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2014

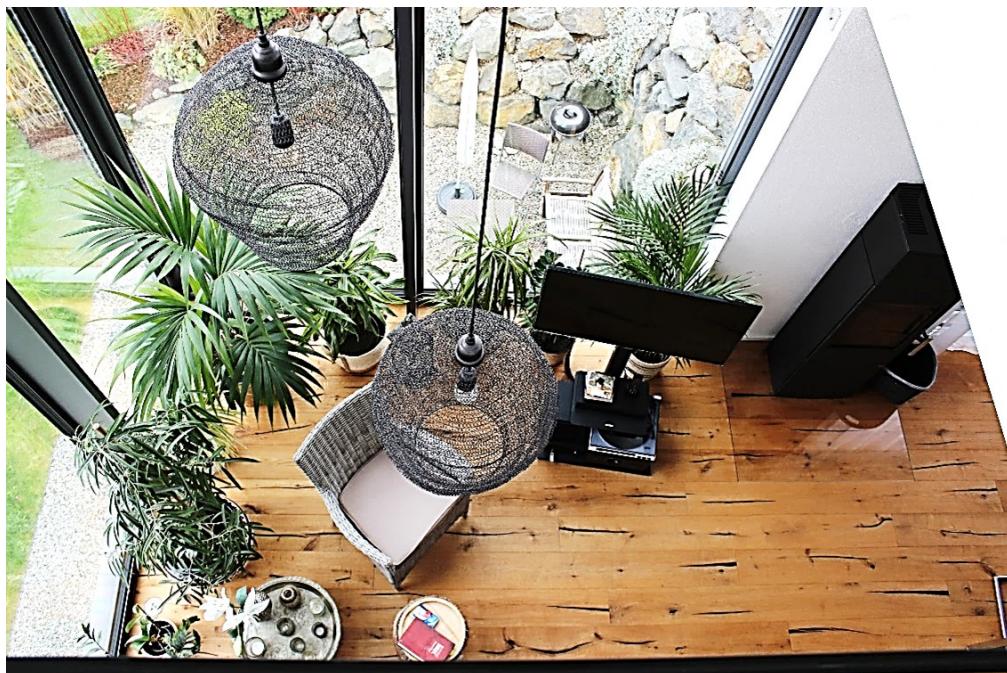
CODE DU BIEN: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

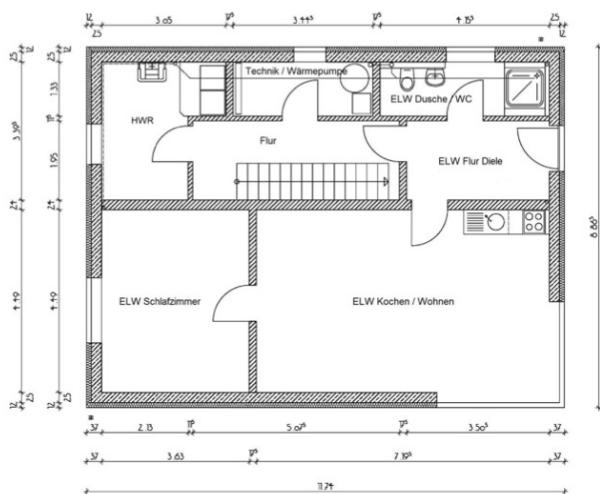
www.von-poll.com



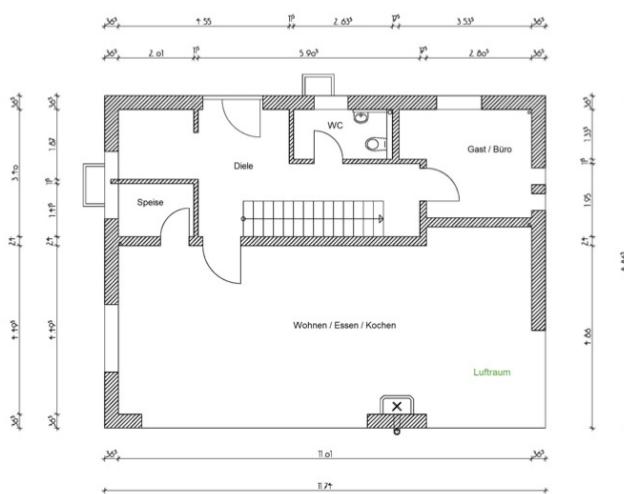
CODE DU BIEN: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Plans d'étage

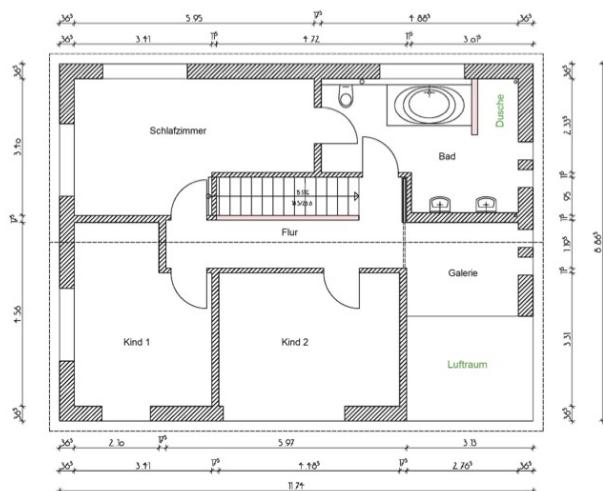
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Une première impression

Dans un cadre paisible et verdoyant de Kaufbeuren-Oberbeuren, cette maison individuelle exclusive, avec son appartement indépendant, se présente comme une demeure d'exception offrant un confort de vie optimal, des équipements modernes et une ambiance élégante. Construite en 2014 en briques massives, cette maison basse consommation séduit par ses lignes architecturales épurées, son agencement harmonieux et son excellente performance énergétique (classe A+ selon la norme KfW-70). Située dans une rue résidentielle calme, elle est entourée d'une campagne pittoresque parsemée de prairies verdoyantes, de forêts et d'un panorama alpin à couper le souffle. La maison offre une surface habitable totale d'environ 236 mètres carrés, répartie sur trois niveaux. Au rez-de-chaussée, le vaste séjour/salle à manger avec mezzanine ouverte constitue le cœur de la maison. De grandes fenêtres inondent les pièces de lumière et offrent une vue imprenable sur la nature environnante. La cuisine ouverte haut de gamme, avec son îlot central, sa cave à vin et son accès direct à un cellier pratique, invite à la convivialité et à la partage des repas. Un bureau indépendant et des toilettes invités complètent ce niveau. À l'étage, vous trouverez deux chambres d'enfants lumineuses, une élégante salle de bains familiale avec baignoire, douche à l'italienne et double vasque, ainsi qu'une spacieuse suite parentale avec accès direct à la salle de bains. La galerie ouverte, offrant une vue imprenable sur les montagnes, constitue un havre de paix idéal pour la détente et la lecture. Le sous-sol abrite les locaux techniques et utilitaires, ainsi qu'un appartement moderne et indépendant avec entrée privée, comprenant un séjour/salle à manger, une chambre et une salle d'eau. Ce logement est idéal pour accueillir des invités, des membres de la famille ou pour un investissement locatif. Côté équipements techniques, rien à redire. Le système domotique intelligent Loxone permet de contrôler facilement le chauffage, l'éclairage, les stores et la sécurité via tablette ou smartphone. Une pompe à chaleur performante avec échangeurs géothermiques et chauffage au sol dans toutes les pièces garantit un confort thermique optimal et des coûts d'exploitation réduits. Un système de ventilation décentralisé avec récupération de chaleur assure un renouvellement constant de l'air. Des fenêtres à triple vitrage avec protection solaire, un système d'eau chaude sanitaire avec une citerne de 4 000 litres pour les toilettes, le lave-linge et l'arrosage du jardin, ainsi que le pré-câblage pour un sauna et un système photovoltaïque témoignent du haut niveau technique de cette maison. La propriété séduit également par la qualité de ses matériaux et ses finitions soignées. Le parquet en chêne naturel huilé, l'élégant grès cérame et le poêle à bois moderne du séjour créent une atmosphère chaleureuse et accueillante. La spacieuse terrasse exposée plein sud, en mélèze de Sibérie, offre une vue panoramique imprenable et invite à la détente. Le jardin paysager, agrémenté d'un



VON POLL
REAL ESTATE

petit étang, d'un ruisseau, d'un jardin d'herbes aromatiques et d'un éclairage d'ambiance, forme un véritable havre de paix et de relaxation. Le terrain d'environ 790 m² offre un espace généreux pour les loisirs et la vie de famille. Un garage, plusieurs places de parking extérieures et la possibilité de construire un abri voiture sont également disponibles. Cette maison individuelle allie confort moderne, technologies de pointe et qualité de vie exceptionnelle dans l'un des quartiers les plus prisés de Kaufbeuren. Si vous souhaitez découvrir par vous-même cette propriété unique, nous serons ravis de recevoir votre demande.

CODE DU BIEN: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 17.41 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com