

### Kaufbeuren

# Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

**CODE DU BIEN: 25142049** 



PRIX D'ACHAT: 1.249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 236 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 790 m<sup>2</sup>



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



# En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142049
Surface habitable	ca. 236 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Salles de bains	2
Année de construction	2014
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.249.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,07 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc- cuisine



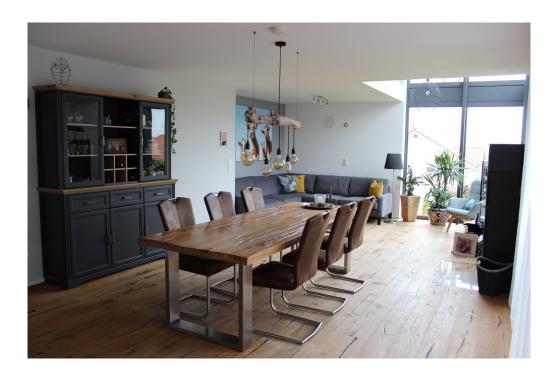
# Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	
Certification énergétiquew valable jusqu'au	23.03.2035	

Consommation d'énergie  Classement énergétique  Année de construction selon le certificat épergétique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
énergétique  Année de 2014 construction selon le certificat		17.41 kWh/m²a
construction selon le certificat		A+
<u> </u>	construction selon	2014



# La propriété







# La propriété







## La propriété







## La propriété

### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

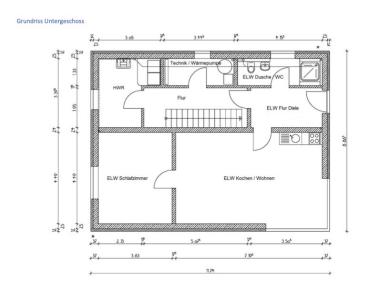
T.: 08191 - 97 20 52 0

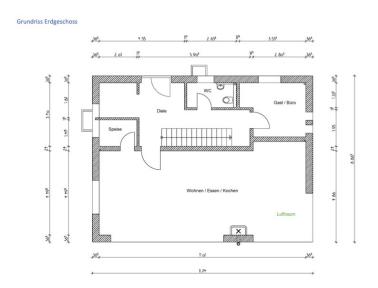
www.von-poll.com



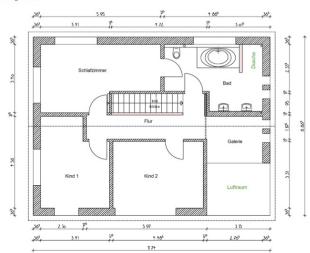


# Plans d'étage





#### 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.



## Une première impression

In ruhiger und naturnaher Lage von Kaufbeuren-Oberbeuren präsentiert sich dieses exklusive Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung als außergewöhnliches Zuhause mit höchstem Wohnkomfort, moderner Technik und stilvollem Ambiente. Das 2014 in massiver Ziegelbauweise errichtete Niedrigenergiehaus überzeugt mit seiner klaren Architektur, einem harmonischen Raumkonzept und einer hervorragenden Energieeffizienz nach KfW-70-Standard (Energieklasse A+). Das Anwesen befindet sich in einer verkehrsberuhigten Spielstraße und ist von einer malerischen Landschaft mit grünen Wiesen, Wäldern und einem eindrucksvollen Alpenpanorama umgeben.

Das Haus bietet eine Gesamtwohnfläche von rund 236 Quadratmetern und erstreckt sich über drei Ebenen. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Galerie das Herzstück des Hauses. Große Glasflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen den Blick auf die umliegende Natur. Die hochwertige, offene Küche mit Kochinsel, Weinkühler und direkter Anbindung an eine praktische Speisekammer lädt zum Kochen und Genießen ein. Ein separates Büro und ein Gäste-WC ergänzen diese Etage.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Kinderzimmer, ein elegantes Familienbad mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und Doppelwaschbecken sowie ein geräumiges Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer. Der offene Galeriebereich mit beeindruckendem Bergblick schafft einen besonderen Rückzugsort zum Entspannen und Lesen. Das Untergeschoss beherbergt neben Technik- und Hauswirtschaftsräumen eine moderne Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, bestehend aus einem Wohn- und Kochbereich, Schlafzimmer und Duschbad. Diese Einheit eignet sich ideal für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung.

Die technische Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Über das intelligente Loxone-Smart-Home-System lassen sich Heizung, Beleuchtung, Beschattung und Sicherheitssysteme komfortabel per Tablet oder Smartphone steuern. Eine effiziente Wärmepumpe mit Flächenkollektoren und Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten. Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gewährleistet eine kontinuierliche Frischluftzufuhr. Dreifachverglaste Fenster mit Sonnenschutz, ein Hauswasserautomat mit 4.000-Liter-Zisterne für Toiletten, Waschmaschine und Gartenbewässerung sowie eine Vorbereitung für Sauna und Photovoltaikanlage unterstreichen den hohen technischen Standard dieses Hauses.



Auch optisch überzeugt das Objekt durch hochwertige Materialien und stilvolle Details. Geölte Eiche-Naturholzböden, edles Feinsteinzeug und ein moderner Schwedenofen im Wohnbereich schaffen eine warme, wohnliche Atmosphäre. Die großzügige Südterrasse aus sibirischer Lärche bietet einen herrlichen Fernblick und lädt zum Verweilen ein. Der liebevoll gestaltete Garten mit kleinem Teich, Wasserlauf, Kräuterbeet und stimmungsvoller Beleuchtung bildet eine Oase der Ruhe und Entspannung. Das rund 790 Quadratmeter große Grundstück bietet viel Platz für Freizeit und Familie. Eine Garage, mehrere Außenstellplätze und die Möglichkeit zur Errichtung eines Carports sind ebenfalls vorhanden. Dieses Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen, durchdachte Technik und natürliche Lebensqualität in einer der schönsten Lagen von Kaufbeuren.

Wenn Sie sich persönlich von diesem einzigartigen Objekt überzeugen möchten, freuen wir uns über Ihre Anfrage.



### 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



## 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.



## 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 It. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



### 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