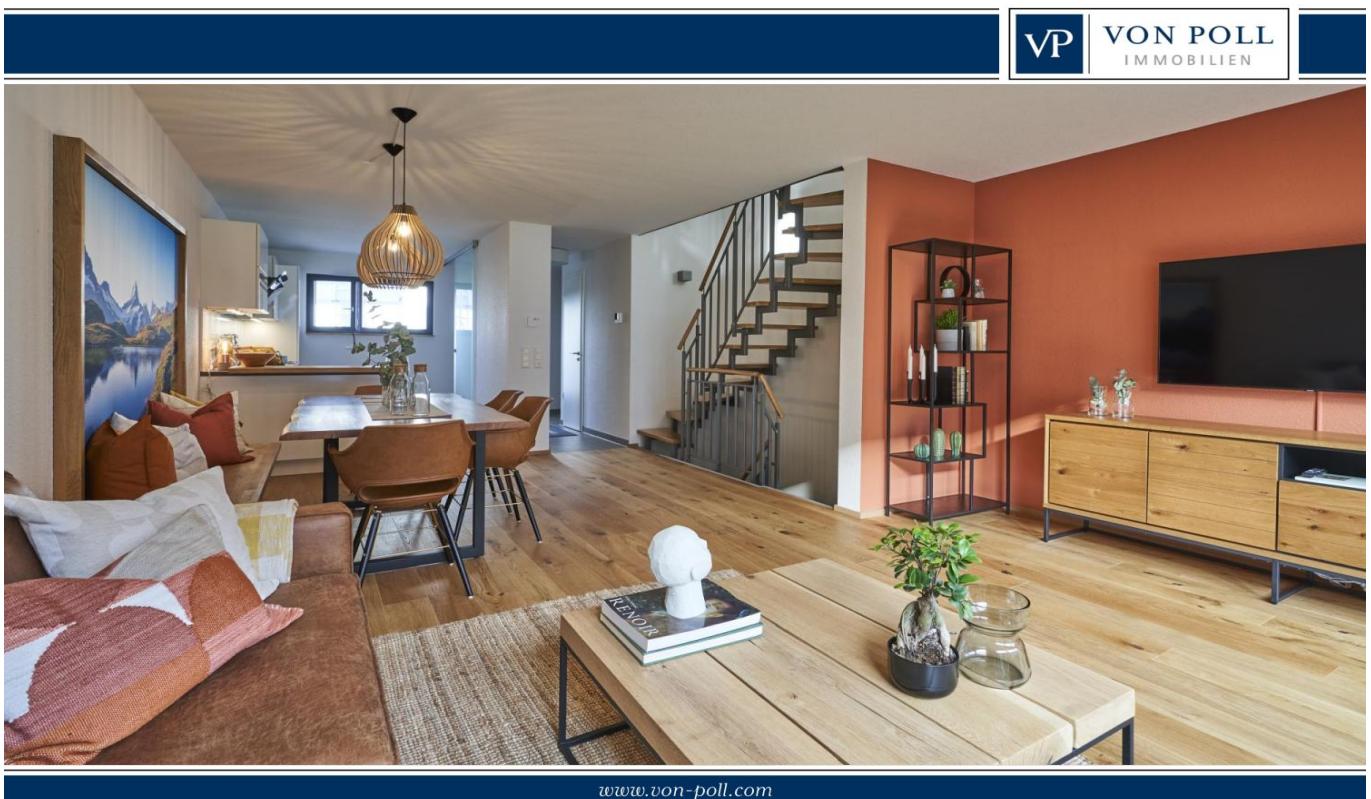


Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Maison mitoyenne moderne neuve

**CODE DU BIEN: 25142051**



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

**PRIX DE LOYER: 1.590 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 128 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

- 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: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142051	Prix de loyer	1.590 EUR
Surface habitable	ca. 133 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	290 EUR
Pièces	5	Type de bien	Maison en bande centrale
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2021	Surface de plancher	ca. 41 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x surface libre, 40 EUR (Location), 1 x Parking souterrain, 60 EUR (Location)	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Cogénération	Consommation d'énergie	48.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.05.2030	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La propriété



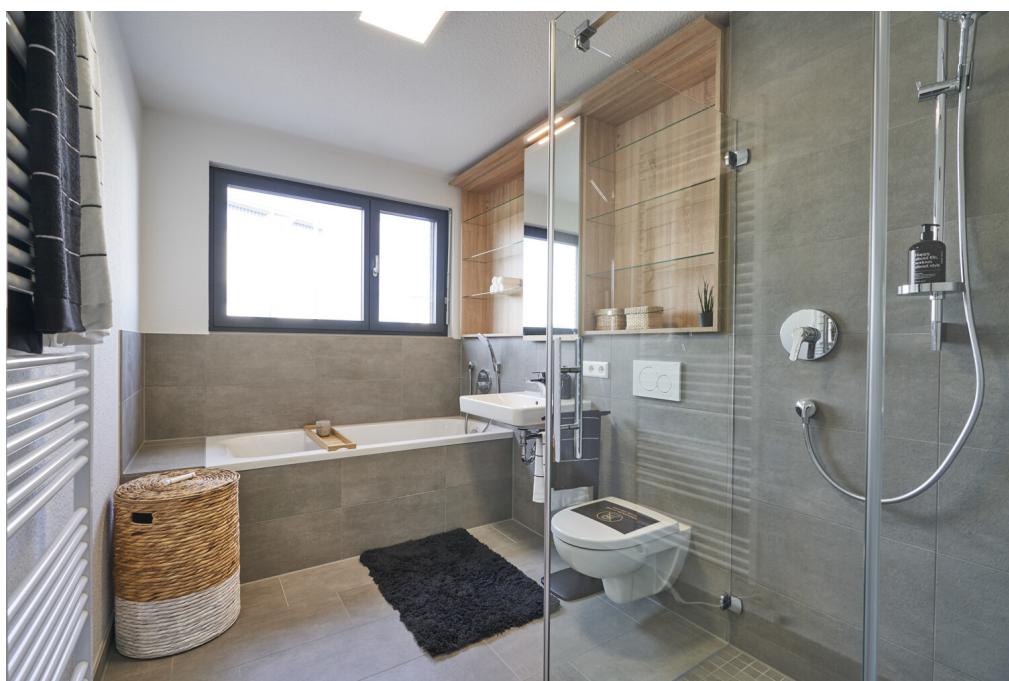
CODE DU BIEN: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

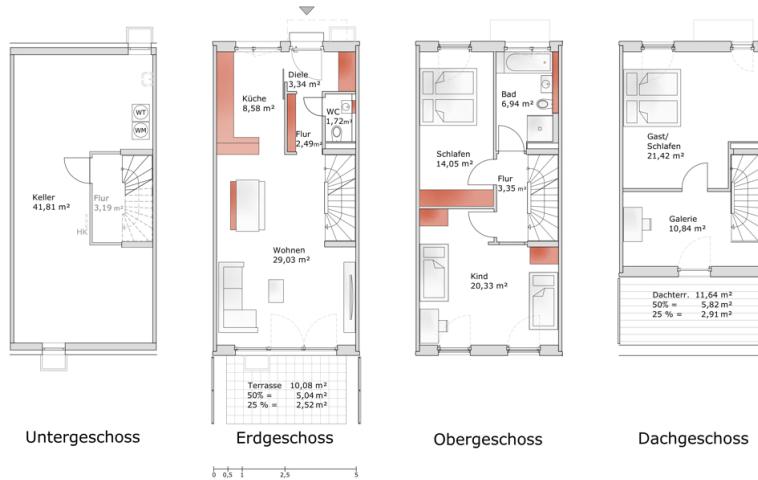
kontaktieren Sie  
uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

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

CODE DU BIEN: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Plans d'étage



# ENERGIEAUSWEIS

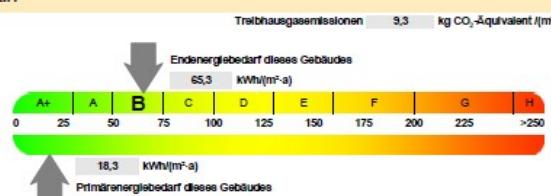
für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

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

##### Energetische Qualität der Gebäudeteile<sup>3</sup>

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 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 60 Absatz 4 GEG

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**65,3 kWh/(m²·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:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichtentlastung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	96,0 %
Summe:	100,0 %	96,0 %

### 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 Pflichtentlastung: **%**

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG bestimmt die Berechnung des Energiebedarfs unter verschiedenen Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen ergeben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind effizitive Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_u$ ), 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 § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MPH: Mehrfamilienhaus

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: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne moderne et intelligemment conçue répond à toutes les attentes. Située dans un quartier calme et recherché en périphérie de Kaufbeuren, elle a été achevée en 2022 selon une méthode de construction hybride de haute qualité, alliant bois et béton. La maison sera disponible à partir du 1er janvier 2026. Avec environ 133 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur 5 pièces (dont une mezzanine), elle offre des conditions idéales pour les familles ou les couples recherchant un confort optimal et un espace pour un bureau. Le spacieux séjour/salle à manger du rez-de-chaussée constitue le cœur de la maison. De là, vous accédez directement au jardin ensoleillé qui, tout comme l'impressionnante terrasse sur le toit, est exposé plein sud. Cette dernière, invisible depuis le rez-de-chaussée, garantit une grande intimité. À l'étage, trois chambres de belles dimensions et une salle de bains moderne équipée d'une baignoire, d'une douche à l'italienne, d'un lavabo, de toilettes et d'un sèche-serviettes vous attendent. Le dernier étage abrite une magnifique mezzanine ouverte, offrant de multiples possibilités d'aménagement, notamment pour un bureau. Cette maison dispose d'un sous-sol complet et bénéficie d'une construction écoénergétique, garantissant un confort optimal et des coûts de chauffage très faibles. Elle comprend une place de parking souterrain privative et une place de parking extérieure supplémentaire, vous offrant ainsi deux places de stationnement et un espace de rangement pour vos vélos. La cuisine n'est pas incluse. Le loyer mensuel est de 1 980,00 €. N'hésitez pas à nous contacter si vous êtes intéressé(e) !

**CODE DU BIEN: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Détails des commodités

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  
Freistellplatz

**CODE DU BIEN: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Plus d'informations

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+.

**CODE DU BIEN: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## 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](mailto:landsberg@von-poll.com)

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

---

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