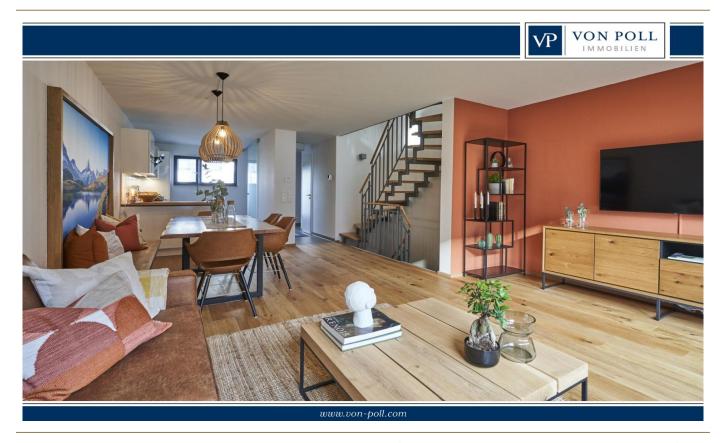


Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

Modernes Neubaureihenmittelhaus

CODE DU BIEN: 25142051



PRIX DE LOYER: 1.590 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 128 m²



O	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

Contact



En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142051
Surface habitable	ca. 133 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2021
Place de stationnement	1 x surface libre, 40 EUR (Location), 1 x Parking souterrain, 60 EUR (Location)

Prix de loyer	1.590 EUR
Coûts supplémentaires	290 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 41 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon



Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Cogénération
Certification énergétiquew valable jusqu'au	16.05.2030
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	48.30 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2021













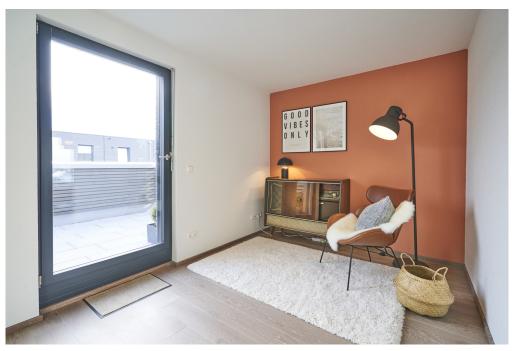




















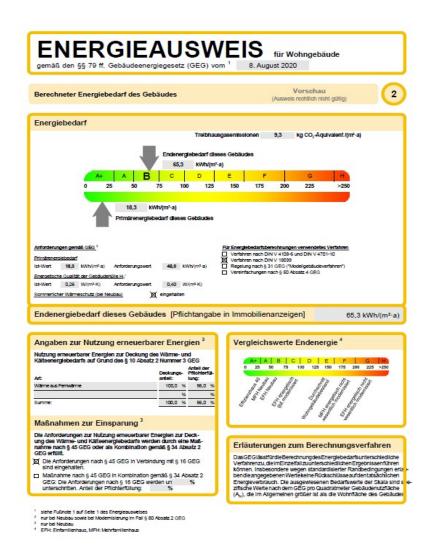






Plans d'étage





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

Dieses moderne und durchdacht geschnittene Reihenhaus lässt keinerlei Wünsche offen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und begehrten Ortsrandlage von Kaufbeuren und wurde erst im Jahr 2022 in hochwertiger Hybridbauweise aus Holz und Beton fertiggestellt.

Das Haus kann ab 01.01.2026 bezogen werden.

Auf rund ca. 133 m² Wohnfläche verteilt auf 5 Zimmer (inkl. Galerie) bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die neben komfortablem Wohnen auch Platz für ein Homeoffice benötigen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt in den sonnigen Garten, der – ebenso wie die imposante Dachterrasse – nach Süden ausgerichtet ist. Die Dachterrasse ist dabei vom Erdgeschoss aus nicht einsehbar und bietet so ein hohes Maß an Privatsphäre.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie das moderne Badezimmer, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper. Das Dachgeschoss beeindruckt mit einer offenen Galerie, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten z.B. als Homeoffice bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und überzeugt durch eine energieeffiziente und ökologische Bauweise, die für ein angenehmes Wohnklima sowie sehr niedrige Heizkosten sorgt.

Zur Immobilie gehören ein abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz – somit stehen Ihnen zwei Kfz-Stellplätze und genügend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Verfügung. Eine Küche ist nicht enthalten.

Die Gesamtmiete beträgt 1980,00€.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



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



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.



Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.5.2030.

Endenergiebedarf beträgt 48.30 kwh/(m^{2*}a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2021.

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