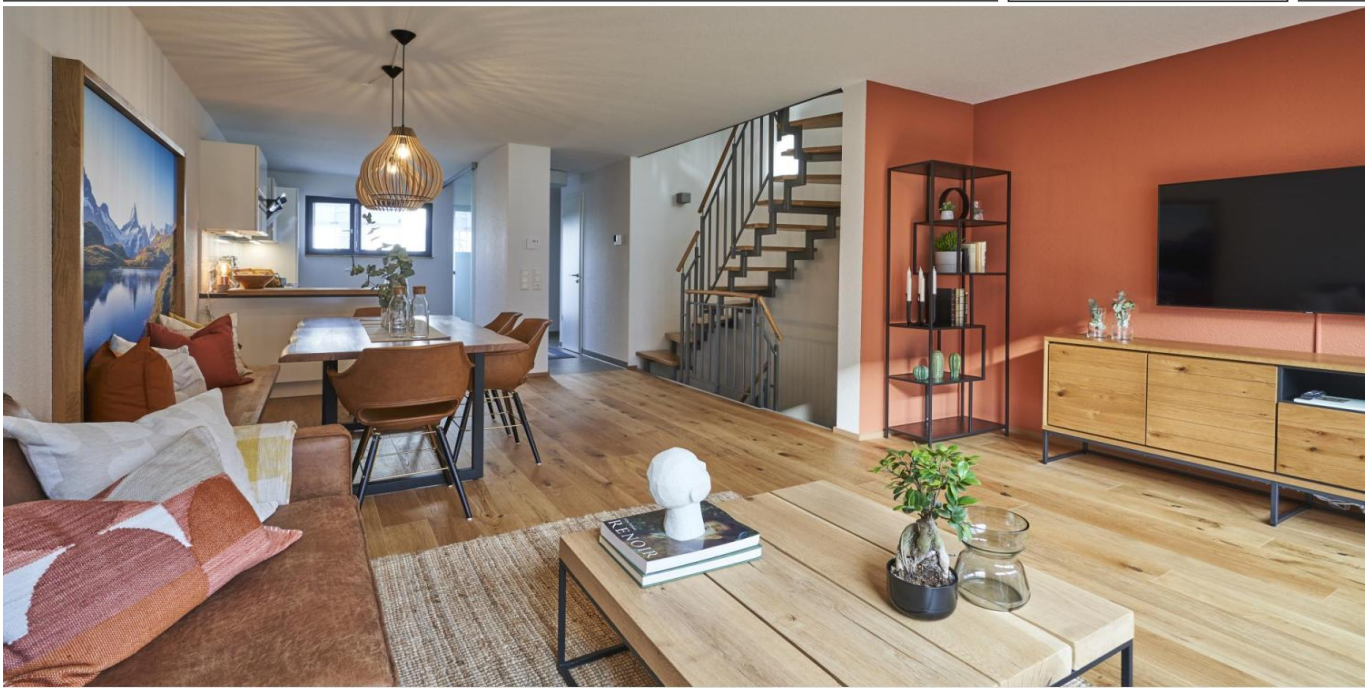


Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

Σύγχρονη νέα μεζονέτα

Αριθμός ακινήτου: 25142051



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ: 1.590 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 133 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 128 m²

Αριθμός ακινήτου: 25142051 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25142051 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25142051	Τιμή ενοικίου	1.590 EUR
Επιφάνεια	ca. 133 m ²	Πρόσθετες δαπάνες	290 EUR
Δωμάτια	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 41 m ²
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	2021		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 40 EUR (Ενοικίαση), 1 x Υπογείο πάρκινγκ, 60 EUR (Ενοικίαση)		

Αριθμός ακινήτου: 25142051 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Συνδυασμένη μονάδα παραγωγής θερμότητας και ηλεκτρικής ενέργειας	Τελική ζήτηση ενέργειας	48.30 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	16.05.2030	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2021

Αριθμός ακινήτου: 25142051 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142051 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142051 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142051 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142051 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142051 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25142051 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

Κάτοψη



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

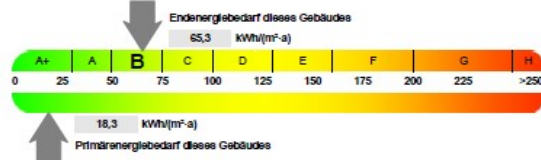
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,3 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle ³

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 4109-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18529
- Regelung nach § 31 GEG ("Modelgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 65,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

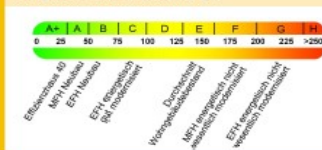
Art	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	96,0 %
Summe:	100,0 %	96,0 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind energetische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{net}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25142051 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η μοντέρνα και προσεκτικά σχεδιασμένη μονοκατοικία δεν αφήνει τίποτα ανεκπλήρωτο. Βρίσκεται σε μια ήσυχη και περιζήτητη περιοχή στα περίχωρα του Kaufbeuren, το ακίνητο ολοκληρώθηκε το 2022 χρησιμοποιώντας μια υψηλής ποιότητας υβριδική μέθοδο κατασκευής που συνδυάζει ξύλο και σκυρόδεμα. Το σπίτι είναι διαθέσιμο για κατοίκηση από την 1η Ιανουαρίου 2026. Με περίπου 133 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε 5 δωμάτια (συμπεριλαμβανομένης μιας γκαλερί), το σπίτι προσφέρει ιδανικές συνθήκες για οικογένειες ή ζευγάρια που χρειάζονται όχι μόνο άνετη διαβίωση αλλά και χώρο για ένα γραφείο στο σπίτι. Ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας στο ισόγειο αποτελεί την καρδιά του σπιτιού. Από εδώ, έχετε άμεση πρόσβαση στον ηλιόλουστο κήπο, ο οποίος - όπως και η εντυπωσιακή βεράντα στον τελευταίο όροφο - βλέπει προς το νότο. Η βεράντα στον τελευταίο όροφο δεν είναι ορατή από το ισόγειο, προσφέροντας έτσι υψηλό βαθμό ιδιωτικότητας. Στον επάνω όροφο, υπάρχουν τρία υπνοδωμάτια με καλές αναλογίες και ένα μοντέρνο μπάνιο εξοπλισμένο με μπανιέρα, καμπίνα ντους, νιπτήρα, τουαλέτα και θερμαινόμενη κρεμάστρα για πετσέτες. Ο τελευταίος όροφος διαθέτει μια εντυπωσιακή ανοιχτή γκαλερί, που προσφέρει μια ποικιλία χρήσεων, όπως ένα γραφείο στο σπίτι. Το σπίτι διαθέτει πλήρες υπόγειο και διαθέτει ενεργειακά αποδοτική και οικολογική κατασκευή, εξασφαλίζοντας ένα άνετο περιβάλλον διαβίωσης και πολύ χαμηλό κόστος θέρμανσης. Το ακίνητο περιλαμβάνει ιδιωτικό υπόγειο χώρο στάθμευσης και έναν επιπλέον εξωτερικό χώρο στάθμευσης - παρέχοντάς σας δύο θέσεις στάθμευσης και άφθονο χώρο αποθήκευσης ποδηλάτων. Η κουζίνα δεν περιλαμβάνεται. Το συνολικό μηνιαίο ενοίκιο είναι 1.980,00 €. Ανυπομονούμε να σας ακούσουμε αν ενδιαφέρεστε!

Αριθμός ακινήτου: 25142051 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25142051 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25142051 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.5.2030.

Endenergiebedarf beträgt 48.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Αριθμός ακινήτου: 25142051 - 87600 Kaufbeuren - Kaufbeuren Stadt

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com