

Kaufbeuren

Exkluzív családi ház nagymamalakással

VP azonosító: 25142049

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

www.von-poll.comVÉTELÁR: 1.249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 236 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 790 m²

VP azonosító: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Áttekintés

VP azonosító	25142049
Hasznos lakótér	ca. 236 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Fürdoszobák	2
Építés éve	2014
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.249.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,07 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.03.2035	Teljes energiaigény	17.41 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

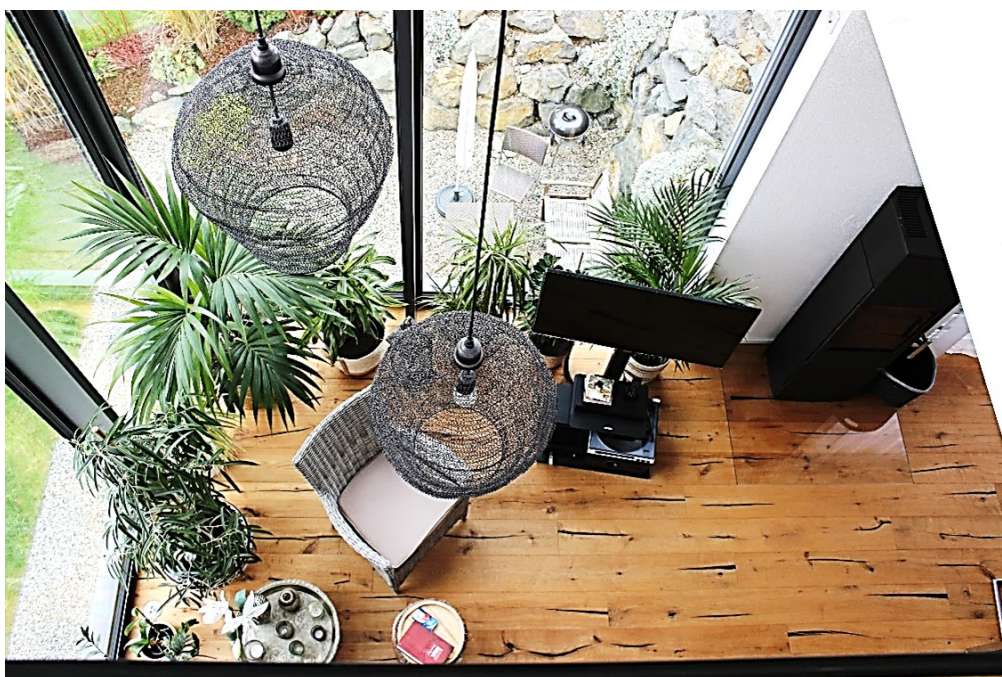
VP azonosító: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

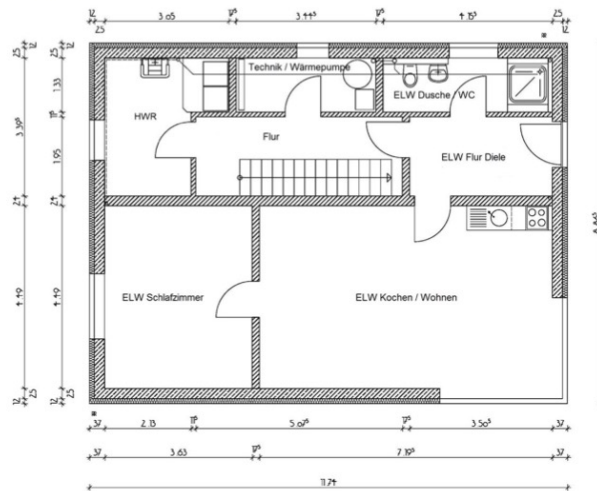
www.von-poll.com



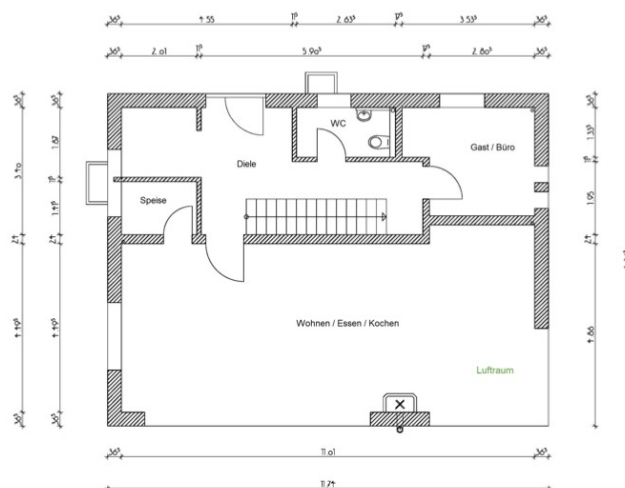
VP azonosító: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Alaprajzok

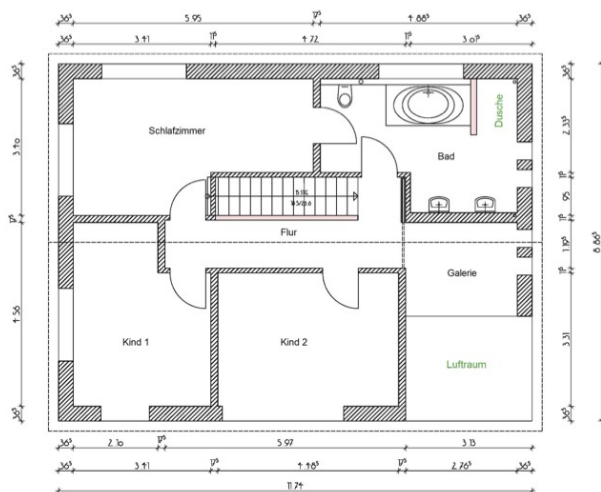
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Az első benyomás

Kaufbeuren-Oberbeuren csendes, természetközeli helyén található ez az exkluzív, különálló lakással rendelkező családi ház, amely kivételes otthonként kínálja a legmagasabb szintű lakhatási kényelmet, modern technológiát és stílusos hangulatot. A 2014-ben tömör téglalapépítésből épült, alacsony energiaigényű ház lenyugóztató tiszta építészeti vonalaival, harmonikus térbeli koncepciójával és kiemelkedő, a KfW-70 szabvány (A+ energiaosztály) szerinti energiahatékonyságával. Az ingatlan egy csendes lakóutcában található, festői táj veszi körül, zöld rétekkel, erdőkkel és lenyugóztató alpesi panorámával. A ház összesen körülbelül 236 négyzetméteres lakóterülettel rendelkezik, és három szinten terül el. A földszinten a tágas nappali és étkező, valamint a nyitott galéria alkotja az otthon szívéét. A nagy ablakok világos, barátságos légkört teremtenek, és kilátást nyújtanak a környező természetre. A kiváló minőségű, nyitott konyha fozosziggal, borhúttal és közvetlen hozzáféréssel egy praktikus kamrához csábít a főzéshez és az étkezés élvezetéhez. Egy külön iroda és egy vendég-WC teszi teljessé ezt az emeletet. Az emeleten két világos gyerekszoba, egy elegáns családi fürdőszoba kádval, zuhanykabinnal és dupla mosdóval, valamint egy tágas fő hálószoba található, ahonnan közvetlenül be lehet jutni a fürdőszobába. A nyitott galéria lenyugóztató hegyi kilátással különleges menedéket nyújt a kikapcsolódáshoz és az olvasáshoz. Az alagsorban található a háztartási és technikai helyiségek, valamint egy modern, önálló bejárattal rendelkező apartman, amely egy kombinált nappaliból és étkezőből, egy hálószobából és egy zuhanyzóból áll. Ez a lakás ideális vendégek, családtagok vagy bérbeadás céljából. A technikai felszereltség minden kívánnivalót maga után hagy. Az intelligens Loxone okosotthon rendszer lehetővé teszi a fűtés, a világítás, a redőnyök és a biztonsági rendszerek kényelmes vezérlését táblagépen vagy okostelefonon keresztül. A hatékony szivattyús talajszondás hőcserélővel és padlófűtéssel minden szobában kellemes beltéri klímát és alacsony üzemeltetési költségeket biztosít. A decentralizált szellőztetőrendszer hovászáneréssel garantálja a folyamatos friss levegőellátást. A háromrétegű üvegezésű, napvédő ablakok, a WC-k, mosógép és kerti öntözőrendszer számára kialakított 4000 literes házi vízrendszer, valamint a szauna és a fotovoltai rendszer elokészítése kiemeli a ház magas műszaki színvonalát. Az ingatlan vizuálisan is lenyugóztató a kiváló minőségű anyagokkal és a stílusos részletekkel. Az olajozott natúr tölgyfa padló, az elegáns porcelán burkolat és a nappaliban található modern fatüzelésű kályha meleg, hívogató hangulatot teremt. A tágas, déli fekvésű, szibériai vörösfenyőből készült terasz lenyugóztató panorámás kilátást nyújt, és csábít egy kis időtöltésre. A szépen parkosított kert egy kis tóval, patakkal, fűszerkerttel és hangulatos világítással a béke és a pihenés oázisát alkotja. A körülbelül 790 négyzetméteres telek bőséges teret kínál a szabadidőhöz és a családi élethez. Garázs, több kültéri parkolóhely és gépkocsibeálló

építési lehetőség is rendelkezésre áll. Ez a családi ház a modern életstílust, a kifinomult technológiát és a magas életminőséget ötvözi Kaufbeuren egyik legkívánatosabb helyén. Ha szeretné saját maga megtapasztalni ezt az egyedülálló ingatlant, várjuk érdeklődését.

VP azonosító: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

További információ / adatok

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+.

VP azonosító: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com