

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Modern új sorház

VP azonosító: 25142051



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

BÉRLETI DÍJ: 1.590 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 133 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 128 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

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

VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Áttekintés

|                       |                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító          | 25142051                                                                   |
| Hasznos lakótér       | ca. 133 m²                                                                 |
| Szobák                | 5                                                                          |
| Hálósobák             | 3                                                                          |
| Fürdoszobák           | 1                                                                          |
| Építés éve            | 2021                                                                       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 40 EUR (Bérlés), 1 x Mélygarázs, 60 EUR (Bérlés) |

|                      |                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------|
| Bérleti díj          | 1.590 EUR                                         |
| További költségek    | 290 EUR                                           |
| Az ingatlan állapota | Újszerű                                           |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                           |
| Hasznos terület      | ca. 41 m²                                         |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély |

VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Hoeromu    |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.05.2030 |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés   |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 48.30 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                         |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2021                       |

VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

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

VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Alaprajzok



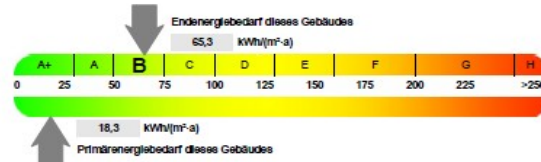


**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

**Energiebedarf**Treibhausgasemissionen 9,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)**Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>****Primärenergiebedarf**Ist-Wert 18,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 48,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Energetische Qualität der Gebäudehülle <sup>3</sup>**Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,40 W/(m<sup>2</sup>·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 18559
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modelgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

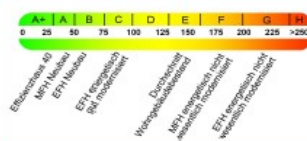
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 65,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>**

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

| Art                 | Deckungs-<br>anteil: | Anteil der<br>Pflichterfül-<br>lung: |
|---------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Wärme aus Fernwärme | 100,0 %              | 56,0 %                               |
|                     | %                    | %                                    |
| Summe:              | 100,0 %              | 56,0 %                               |

**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 unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %**Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>****Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG ist für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen ergeben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind die zitierten Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</sub>), 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 § 50 Absatz 2 GEG<sup>3</sup> nur bei Neubau<sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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

**VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Az első benyomás

Ez a modern és átgondoltan megtervezett sorház minden kívánnivalót maga után hagy. Kaufbeuren külvárosának egy csendes és keresett részén található az ingatlan, amelyet 2022-ben fejeztek be, kiváló minőségű hibrid építési módszerrel, fa és beton kombinációjával. A ház 2026. január 1-jétől költözheto be. A körülbelül 133 m<sup>2</sup>-es, 5 szobára (köztük egy galériára) kiterjedő lakótér ideális feltételeket kínál családok vagy párok számára, akiknek nemcsak kényelmes lakhatásra, hanem egy dolgozószobának is szükségük van. A földszinten található tágas nappali és étkező alkotja a ház szívet. Innen közvetlen hozzáférés nyílik a napsütötte kerthez, amely – akárcsak a lenyugózó tetoterasz – déli fekvésű. A tetoterasz nem látható a földszintől, így nagyfokú magánéletet biztosít. Az emeleten három arányos hálószoba és egy modern fürdőszoba található, amely káddal, zuhanykabinnal, mosdóval, WC-vel és futótt törölközőszárítóval felszerelt. A legfelső emeleten egy lenyugózó, nyitott galéria található, amely számos felhasználási módot kínál, például dolgozószobának. A ház teljes pincével rendelkezik, energiatakarékos és környezetbarát konstrukcióval rendelkezik, amely kényelmes lakókörnyezetet és nagyon alacsony futási költségeket biztosít. Az ingatlanhoz tartozik egy privát földalatti parkolóhely és egy további kültéri parkolóhely – két parkolóhelyet és boséges kerékpártárolót biztosítva. A konyha nem része az árnak. A teljes havi bérleti díj 1980,00 euró. Várjuk érdeklődését!

VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Részletes felszereltség

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  
Frestellplatz



**VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## További információ / adatok

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+.

VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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