

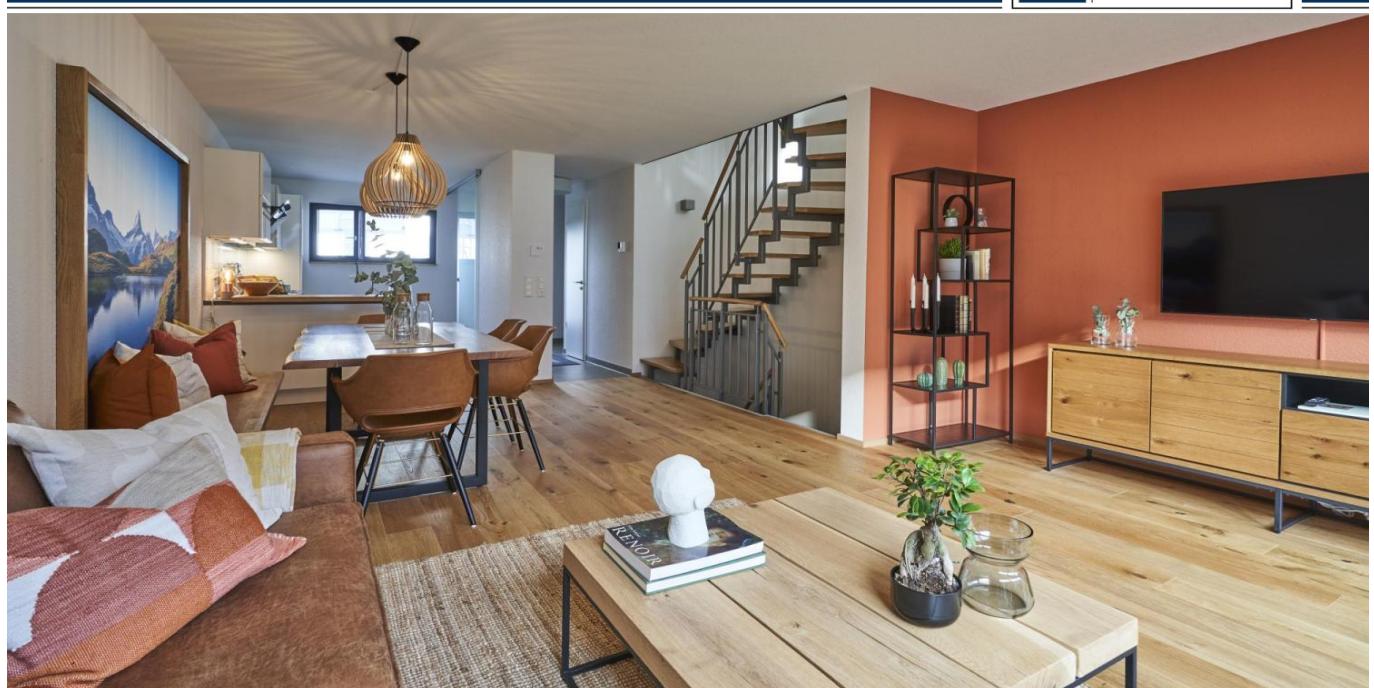
Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Modern új sorház

**VP azonosító: 25142051**



VON POLL  
IMMOBILIEN



[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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

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

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25142051</b>
Hasznos lakótér	ca. 133 m <sup>2</sup>
Szobák	5
Hálószobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	2021
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 40 EUR (Bérlet), 1 x Mélygarázs, 60 EUR (Bérlet)

Bérleti díj	<b>1.590 EUR</b>
További költségek	<b>290 EUR</b>
Az ingatlan állapota	<b>Újszeru</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Hasznos terület	<b>ca. 41 m<sup>2</sup></b>
Felszereltség	<b>Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély</b>

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

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Hoeromu	Teljes energiaigény	48.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.05.2030	Energiahatékonysági besorolás /	A+
Energiaforrás	Távfutés	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Az ingatlan



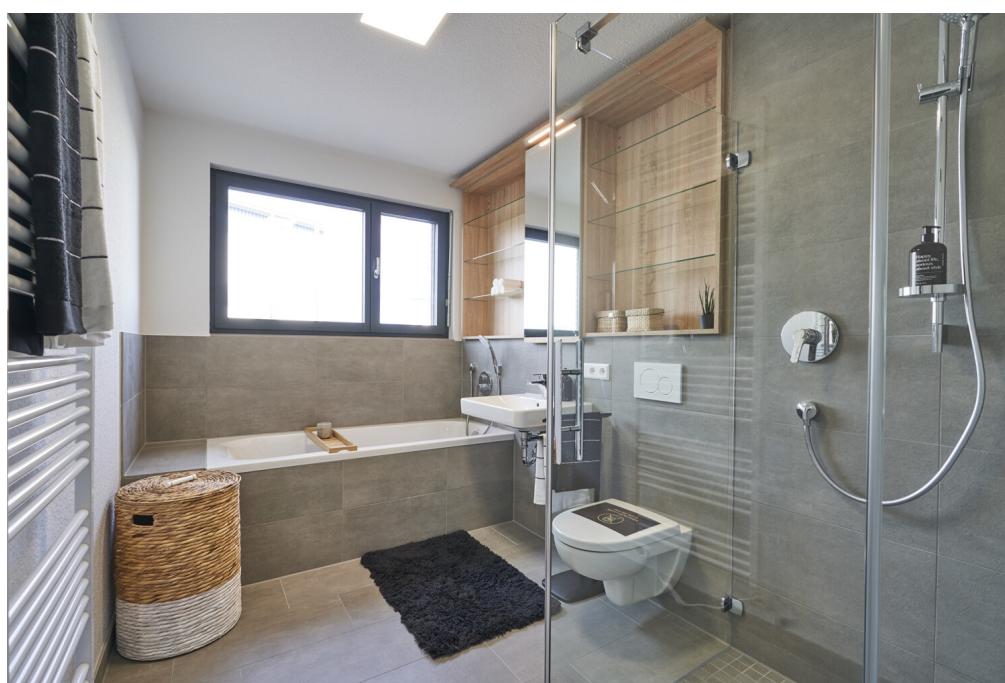
VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## 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

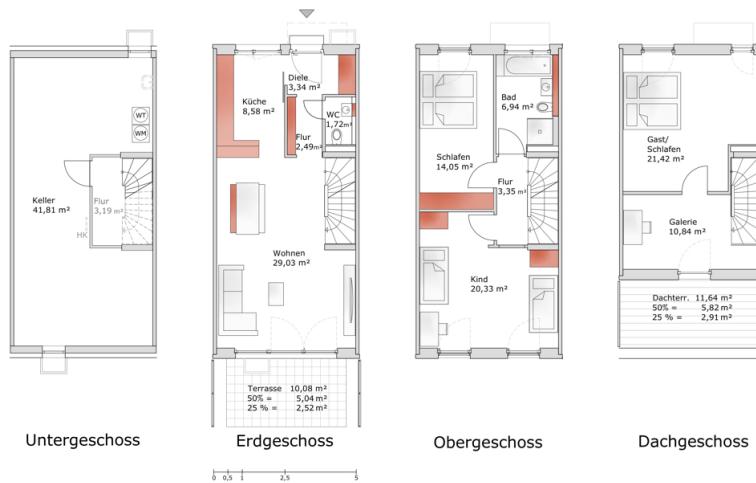
kontaktieren Sie  
uns gerne

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

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

VP azonosító: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Alaprajzok



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

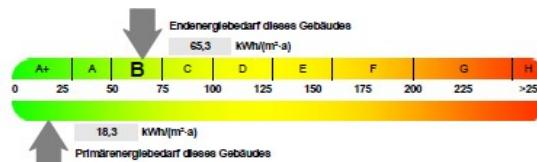
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

### Energiebedarf

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 Gebäudeteile<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 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/(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

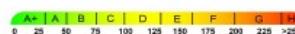
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichtentlastung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	96,0 %
Summe:	100,0 %	96,0 %

### 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 effektive 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 § 60 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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

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

## Az elso 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 minőségu hibrid építési módszerrel, fa és beton kombinációjával. A ház 2026. január 1-jétől költözhető 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 szívét. Innen közvetlen hozzáférés nyílik a napsütötte kerthez, amely – akárcsak a lenyugöző tetoterasz – déli fekvésű. A tetoterasz nem látható a földszintrol, így nagyfokú magánéletet biztosít. Az emeleten három arányos hálószoba és egy modern fürdoszoba található, amely káddal, zuhanykabinnal, mosdóval, WC-vel és futött törölközőszárítóval felszerelt. A legfelső emeleten egy lenyugöző, 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 érdeklodését!

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  
Freistellplatz

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

## Minden a helyszínrol

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+.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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 felelősségtörökítésével*

---

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