

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	Újszeru
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 érvényességének lejárat	16.05.2030
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	48.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
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

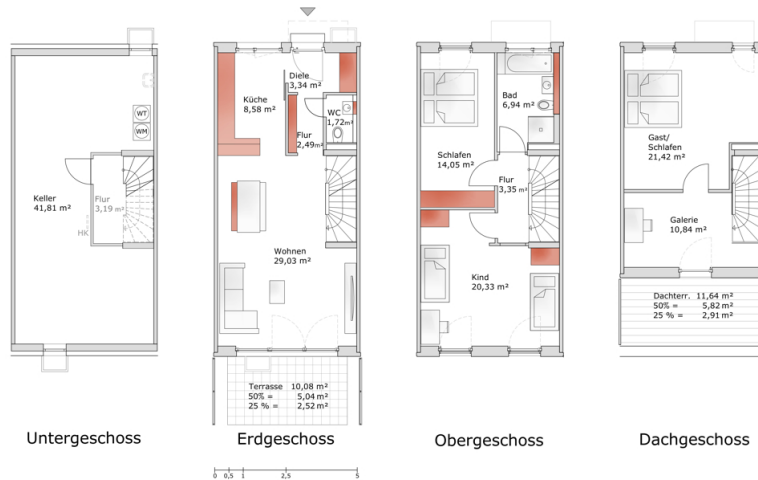
kontaktieren Sie  
uns gerne

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

[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

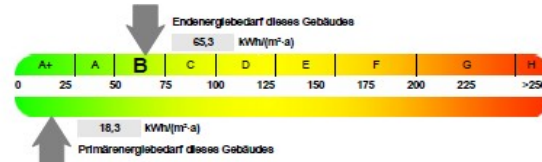
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

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 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

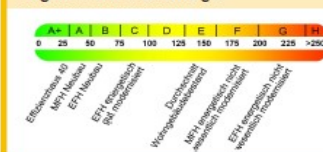
Art	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	56,0 %
Summe:	100,0 %	56,0 %

## 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 e-faktische 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 lenyugó 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 törölközőszárítótal felszerelt. A legfelső emeleten egy lenyugó, 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  
Freistellplatz



**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)