

Kaufbeuren

Esclusiva casa indipendente con appartamento per nonni

Codice oggetto: 25142049

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 236 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 790 m²

Codice oggetto: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142049
Superficie netta	ca. 236 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Bagni	2
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.249.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,07 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	23.03.2035	Consumo energetico	17.41 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

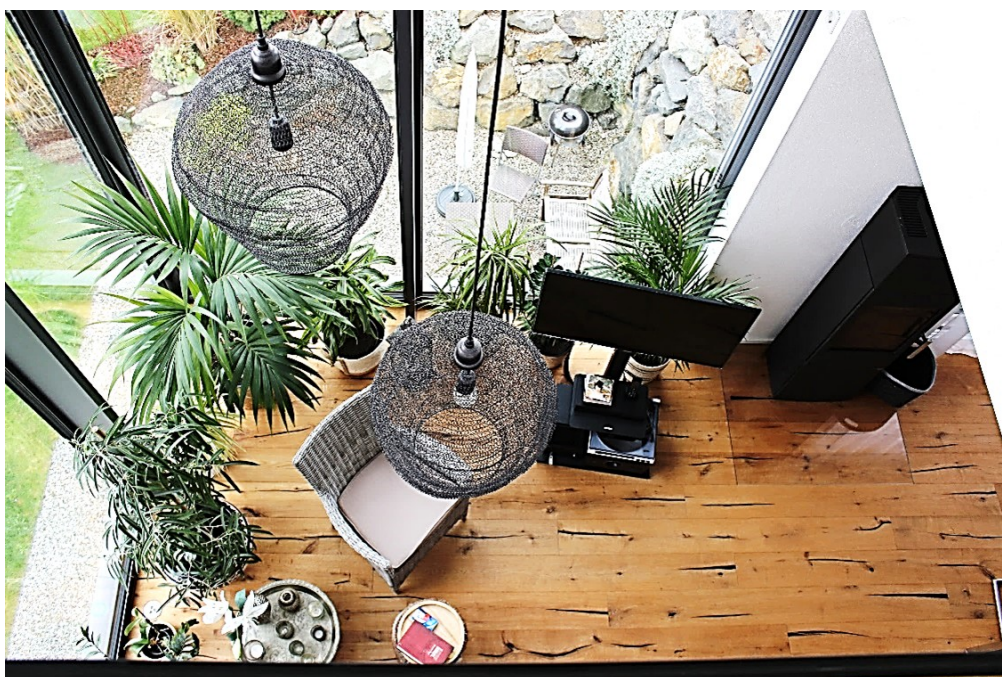
Codice oggetto: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



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

Codice oggetto: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà

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

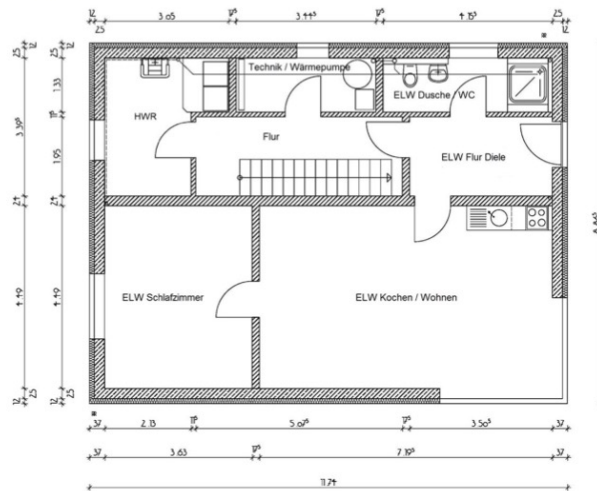
www.von-poll.com



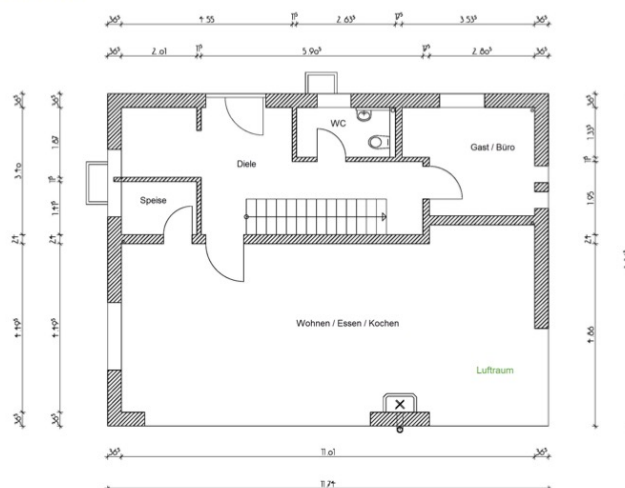
Codice oggetto: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Planimetrie

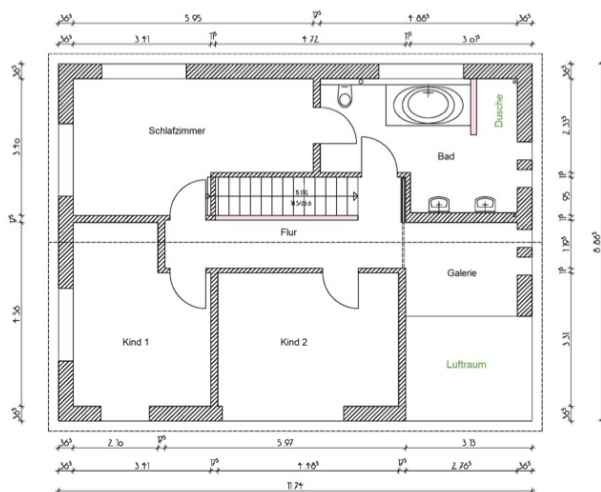
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Una prima impressione

Situata in una posizione tranquilla e immersa nella natura a Kaufbeuren-Oberbeuren, questa esclusiva casa indipendente con appartamento indipendente si presenta come un'abitazione eccezionale che offre il massimo comfort abitativo, tecnologie moderne e un ambiente elegante. Costruita nel 2014 con mattoni pieni, questa casa a basso consumo energetico colpisce per le sue linee architettoniche pulite, l'armonioso concetto spaziale e l'eccellente efficienza energetica secondo lo standard KfW-70 (classe energetica A+). L'immobile è situato in una tranquilla strada residenziale ed è circondato da un paesaggio pittoresco con prati verdi, boschi e un imponente panorama alpino. La casa offre una superficie abitabile complessiva di circa 236 metri quadrati e si sviluppa su tre livelli. Al piano terra, l'ampia zona giorno e pranzo con soppalco aperto costituisce il cuore della casa. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e accogliente e offrono una vista sulla natura circostante. La cucina a pianta aperta di alta qualità con isola di cottura, cantinetta per il vino e accesso diretto a una pratica dispensa invita a cucinare e gustare i pasti. Uno studio separato e un bagno per gli ospiti completano questo piano. Al piano superiore si trovano due luminose camerette per bambini, un elegante bagno di famiglia con vasca, cabina doccia e doppio lavabo, nonché una spaziosa camera da letto principale con accesso diretto al bagno. La zona soppalcata con la sua imponente vista sulle montagne offre un rifugio speciale per il relax e la lettura. Il seminterrato ospita locali di servizio e tecnici, nonché un moderno appartamento indipendente con ingresso indipendente, composto da soggiorno e zona pranzo combinati, una camera da letto e un bagno con doccia. Questa unità è ideale per ospiti, familiari o per scopi di affitto. Le dotazioni tecniche soddisfano ogni desiderio. L'intelligente sistema di domotica Loxone consente di gestire comodamente riscaldamento, illuminazione, tapparelle e sistemi di sicurezza tramite tablet o smartphone. Un'efficiente pompa di calore con scambiatori di calore geotermici e riscaldamento a pavimento in tutte le stanze garantisce un clima interno confortevole e bassi costi di esercizio. Un sistema di ventilazione decentralizzato con recupero di calore garantisce un apporto continuo di aria fresca. Finestre con tripli vetri e protezione solare, un impianto idrico domestico con cisterna da 4.000 litri per WC, lavatrice e irrigazione del giardino, e la predisposizione per sauna e impianto fotovoltaico sottolineano l'elevato standard tecnico di questa casa. L'immobile colpisce anche esteticamente per i materiali di alta qualità e i dettagli eleganti. Pavimenti in rovere naturale oliato, eleganti pavimenti in gres porcellanato e una moderna stufa a legna nella zona giorno creano un'atmosfera calda e accogliente. L'ampia terrazza esposta a sud, in larice siberiano, offre una splendida vista panoramica e invita a soffermarsi. Il giardino curato con un piccolo laghetto, un ruscello, un orto di erbe aromatiche e un'illuminazione suggestiva crea un'oasi di pace e relax. Il terreno di circa 790 metri quadrati offre ampio

spazio per il tempo libero e la vita familiare. Sono disponibili anche un garage, diversi posti auto esterni e la possibilità di realizzare un posto auto coperto. Questa casa indipendente combina stile di vita moderno, tecnologia sofisticata e un'elevata qualità della vita in una delle posizioni più ambite di Kaufbeuren. Se desiderate provare personalmente questa proprietà unica, non esitate a contattarci.

Codice oggetto: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Ulteriori informazioni

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+.

Codice oggetto: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com