

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Moderna nuova casa a schiera

Codice oggetto: 25142051



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 1.590 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 128 m²

Codice oggetto: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

- 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: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142051
Superficie netta	ca. 133 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 40 EUR (Affitto), 1 x Parcheggio interrato, 60 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.590 EUR
Costi aggiuntivi	290 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 41 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Impianto di cogenerazione	Consumo energetico	48.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.05.2030	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

La proprietà



Codice oggetto: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

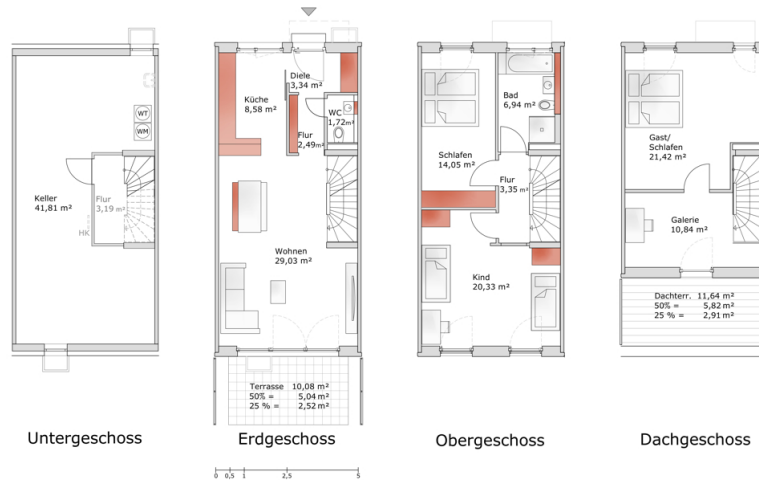
kontaktieren Sie
uns gerne

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

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Planimetrie

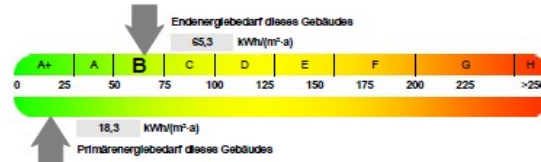


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

EnergiebedarfTreibhausgasemissionen 9,3 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)**Anforderungen gemäß GEG ²****Primärenergiebedarf**Ist-Wert 18,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 48,0 kWh/(m²·a)**Energetische Qualität der Gebäudehülle ³**Ist-Wert 0,26 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·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 18539
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modelgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 65,3 kWh/(m²·a)**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³**

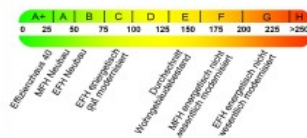
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

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

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG stellt 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 ($A_{n,0}$), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 50 Absatz 2 GEG³ nur bei Neubau⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Una prima impressione

Questa moderna casa a schiera, progettata con cura, non lascia nulla a desiderare. Situata in una zona tranquilla e ricercata alla periferia di Kaufbeuren, la proprietà è stata completata nel 2022 utilizzando un metodo di costruzione ibrido di alta qualità che combina legno e cemento. La casa è disponibile per l'abitazione dal 1° gennaio 2026. Con circa 133 m² di superficie abitabile distribuiti in 5 stanze (inclusa una galleria), la casa offre le condizioni ideali per famiglie o coppie che desiderano non solo una vita confortevole, ma anche spazio per un ufficio domestico. L'ampia zona giorno e pranzo al piano terra costituisce il cuore della casa. Da qui si accede direttamente al giardino soleggiato, che, come l'imponente terrazza sul tetto, è esposto a sud. La terrazza sul tetto non è visibile dal piano terra, offrendo quindi un elevato grado di privacy. Al piano superiore si trovano tre camere da letto ben proporzionate e un bagno moderno dotato di vasca, cabina doccia, lavabo, WC e scaldasalviette. L'ultimo piano vanta un'imponente galleria aperta, che offre una varietà di utilizzi, come ad esempio un ufficio domestico. La casa dispone di un seminterrato completo e vanta una costruzione a basso consumo energetico ed ecosostenibile, che garantisce un ambiente abitativo confortevole e costi di riscaldamento molto bassi. La proprietà comprende un parcheggio sotterraneo privato e un ulteriore posto auto esterno, offrendo così due posti auto e un ampio deposito per biciclette. La cucina non è inclusa. Il canone mensile totale è di € 1.980,00. Non vediamo l'ora di contattarti se sei interessato!

Codice oggetto: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.5.2030.

Endenergiebedarf beträgt 48.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Codice oggetto: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

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