

Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

# Hochwertiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit besonderem Raumgefühl

*Codice oggetto: 25142046.1*



**PREZZO D'ACQUISTO: 745.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 223 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 515 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz**

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

**Codice oggetto: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142046.1
Superficie netta	ca. 223 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	745.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 78 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## Dati energetici

Riscaldamento	Calore ambientale	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	25.05.2031	Consumo energetico	18.30 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## La proprietà



Codice oggetto: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## La proprietà

A smartphone and a tablet displaying the real estate valuation software interface. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt scannen!' (Scan now!). The tablet screen shows a detailed valuation report with various data points and charts.

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Codice oggetto: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## La proprietà



Codice oggetto: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## La proprietà



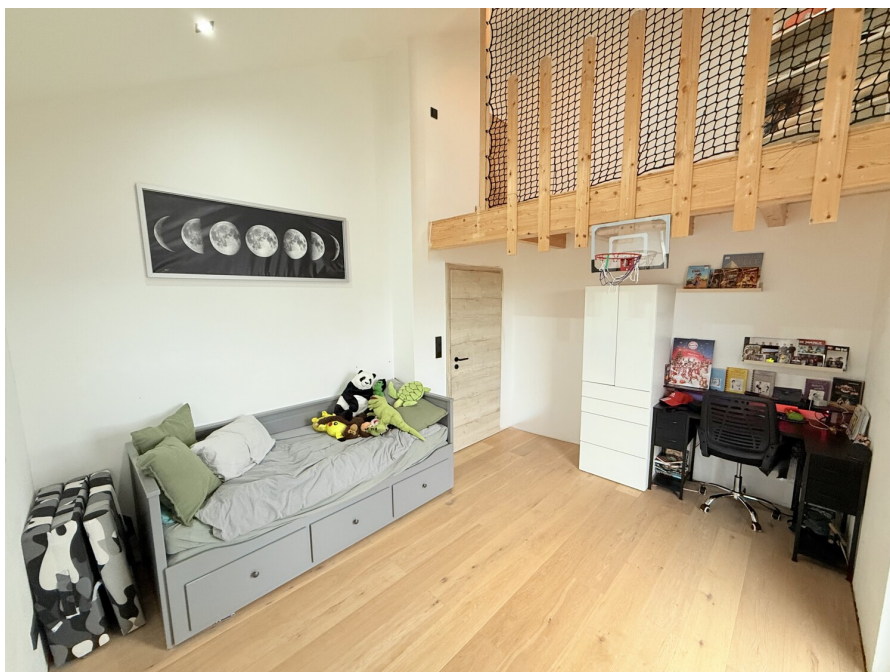
Codice oggetto: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## La proprietà



Codice oggetto: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## La proprietà



Codice oggetto: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



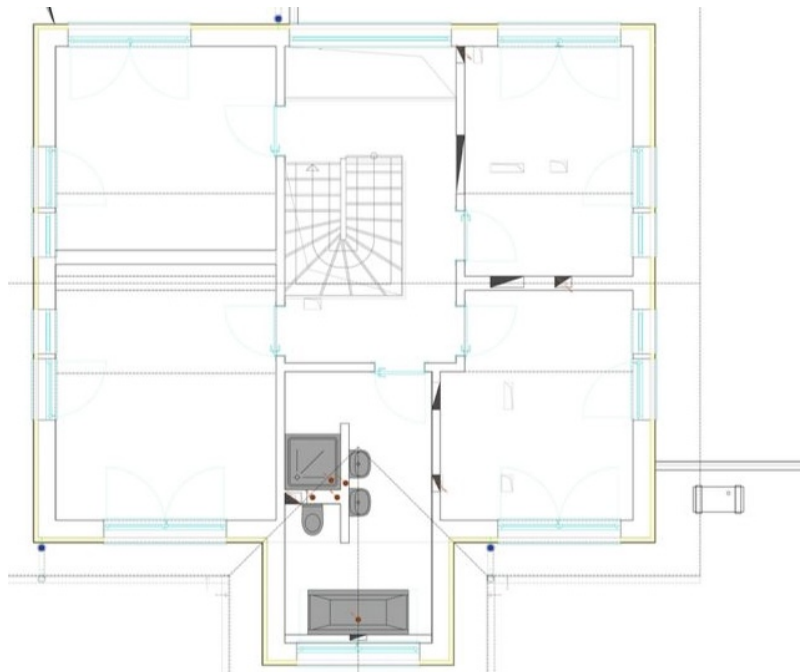
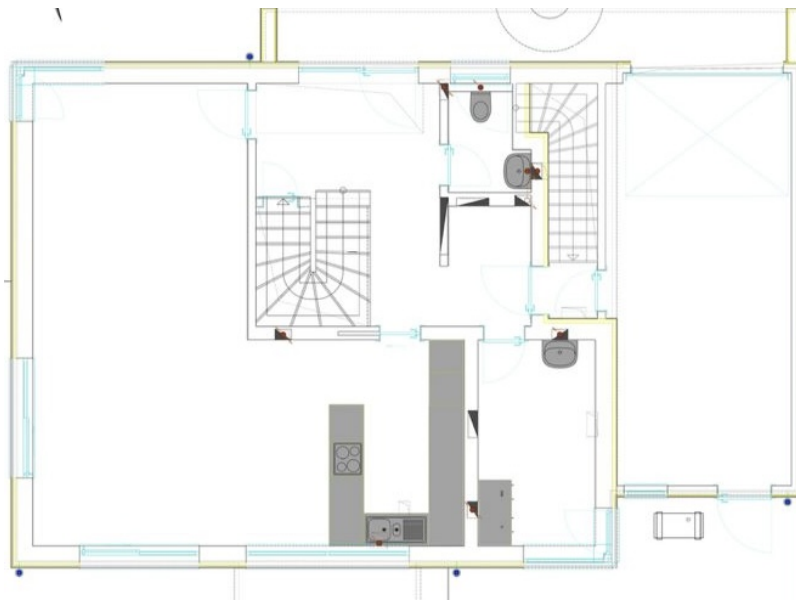
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

Codice oggetto: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

## Planimetrie



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

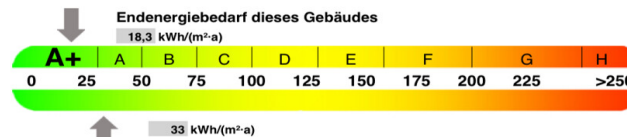
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2021-003677768  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 10 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 33 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 56,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>:

Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,38 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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

18,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Geothermie/Umwälzwärme	99 %
Art:	Deckungsanteil:
	%
	%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

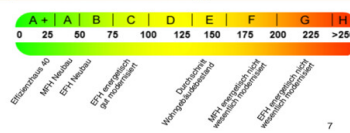
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 56,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: 0,38 W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 18 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>3</sup> freiwillige Angabe  
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

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: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz**

## Una prima impressione

Dieses im Jahr 2020 erbaute, moderne und energetisch hochwertige Einfamilienhaus (Energieeffizienzklasse A+) überzeugt durch seine nachhaltige Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung sowie stilvolle Details auf hohem Niveau.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Neubaugebiet mit familienfreundlicher Nachbarschaft. Ein direkt angrenzender Spielplatz sowie der herrliche Alpenblick unterstreichen die besondere Wohnqualität und verleihen dem Haus eine außergewöhnliche Atmosphäre, eine Kombination, die in dieser Form nur selten am Markt zu finden ist

Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit bodentiefen Fenstern, die für viel Licht und ein offenes Raumgefühl sorgen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Garten. Hochwertiges Echtholzparkett, ein stilvoll gefliester Eingangsbereich sowie ein modernes Gäste-WC runden das Gesamtbild ab.

Der demnächst ausgebaute Keller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Einliegerbereich, Büro oder zur Vermietung nutzbar.

Die moderne Bauweise wird durch Dreifachverglasung und offene Decken bis in den Dachspitz ergänzt, wodurch ein besonders helles und großzügiges Raumgefühl entsteht. Die effiziente Wärmepumpe gewährleistet niedrige Betriebskosten und nachhaltiges Wohnen.

Im Kaufpreis enthalten sind das Gartenhaus, maßgefertigte Einbauschränke sowie die Badezimmereinrichtung (Neupreis ca. 7.000 €).

Die maßgefertigte Küche in U-Form ist für einen Kaufpreis von 10.000 € zu erwerben. Somit ergibt sich ein Gesamtkaufpreis in Höhe von 755.000 €.

Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

**Codice oggetto: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz**

## **Dettagli dei servizi**

- **direkt angrenzender Spielplatz**
- **Energieeffizienzklasse A+**
- **Offene Deckenhöhe bis in den Dachspitz**
- **Spotlights im gesamten Haus**
- **KNX Bussystem**
- **Echtholzparkett im Wohnbereich und den Schlafräumen**
- **maßgefertigte Küche in U-Form (Neupreis ca. 17.000?€)**
- **Flur mit Fliesen**
- **modernes Gäste-WC**
- **bodentiefe Fenster mit Zugang zur Terrasse und zum Garten**
- **gepflegter Garten mit Gartenhaus**
- **Schlafzimmer und Kinderzimmer, mit halbem Stockwerk im Maisonette-Stil für Kinder**
- **großes Badezimmer mit freistehender Badewanne, großer Stehdusche und maßgefertigten Möbeln**
- **Keller teilweise ausgebaut, weitere Ausbauoptionen möglich**
- **Garage**
- **3 Stellplätze**

**Codice oggetto: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz**

## **Tutto sulla posizione**

Diese Region gehört zum Erlebnisraum Schlosspark Allgäu und bietet eine hohe Lebensqualität für Menschen, die Natur, Ruhe und aktive Erholung schätzen. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Naherholungsgebiete sowie Seen und Aussichtspunkte prägen das Umfeld. Gleichzeitig bestehen kurze Wege in die Städte Kaufbeuren und Bad Wörishofen sowie eine gute Anbindung an die überregionale Infrastruktur, was die Lage auch für Berufspendler attraktiv macht.

Die flächenmäßig kleinste Gemeinde im Ostallgäu besteht aus den Ortsteilen Rieden und Zellerberg und zählt rund 1.300 Einwohner. Trotz ihrer überschaubaren Größe verfügt die Gemeinde über eine funktionierende Infrastruktur, ein aktives Vereinsleben und ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Die erste urkundliche Erwähnung Riedens datiert auf das Jahr 1242, was die lange gewachsene Geschichte der Ortschaft unterstreicht. Rieden-Zellerberg ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Pforzen und profitiert von einer verlässlichen kommunalen Organisation sowie kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung in der Umgebung.

Das Grundstück befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Neubauwohngebiet von Rieden. Das Viertel ist überwiegend von modernen Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und zeichnet sich durch eine angenehme, familienfreundliche Nachbarschaft aus. Ein direkt angrenzender Spielplatz macht die Lage besonders attraktiv für Familien mit Kindern. Die verkehrsberuhigte Umgebung, die Nähe zu Grünflächen sowie kurze Wege innerhalb der Gemeinde schaffen ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen in naturnaher Umgebung.

**Wohnen Sie doch einfach dort, wo andere gerne Urlaub machen.**

**Codice oggetto: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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