

Kaufbeuren

# Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Número da propriedade: 25142049

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PREÇO DE COMPRA: 1.249.000 EUR • ÁREA: ca. 236 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 790 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25142049                                             |
| Área                   | ca. 236 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 7                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 2014                                                 |
| Tipo de estacionamento | 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.249.000 EUR                                                             |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,07 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |

Número da propriedade: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Dados energéticos

|                                         |                            |                                                                   |                             |
|-----------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Fonte de Energia                        | Bomba de calor ar-<br>água | Certificado<br>Energético                                         | Consumo energético<br>final |
| Certificado<br>Energético válido<br>até | 23.03.2035                 | Procura final de<br>energia                                       | 17.41 kWh/m²a               |
|                                         |                            | Classificação<br>energética                                       | A+                          |
|                                         |                            | Ano de construção<br>de acordo com o<br>certificado<br>energético | 2014                        |

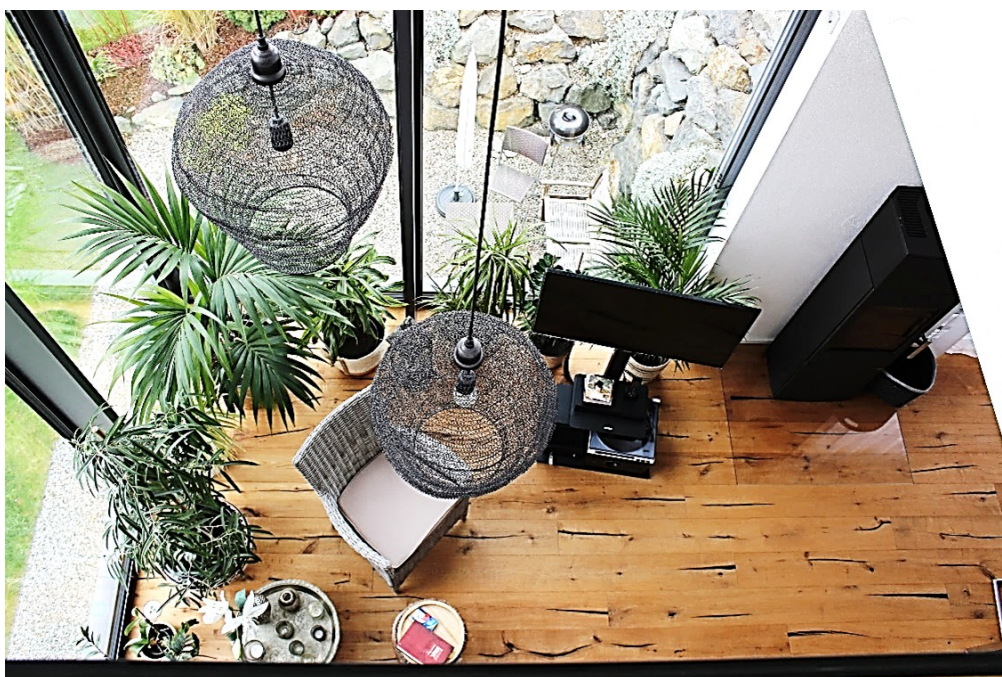
Número da propriedade: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## O imóvel



Número da propriedade: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## O imóvel



Número da propriedade: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## O imóvel

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

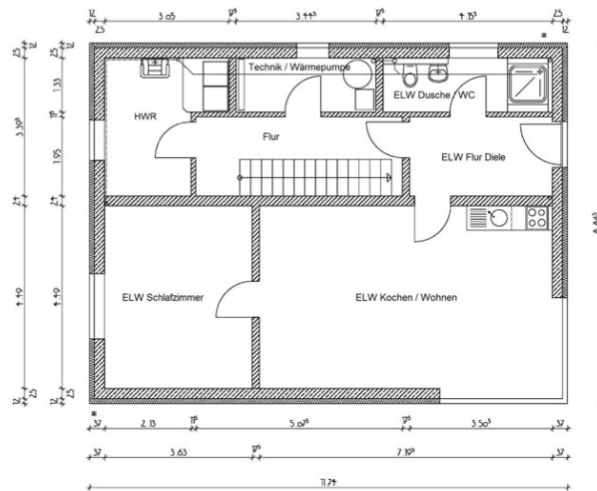
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



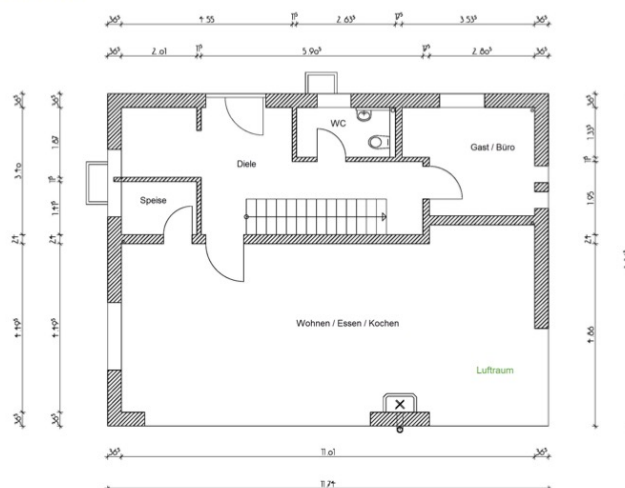
Número da propriedade: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Plantas dos pisos

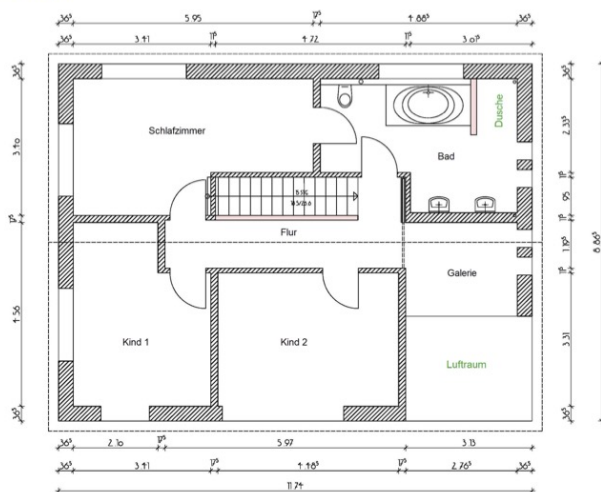
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Uma primeira impressão

In ruhiger und naturnaher Lage von Kaufbeuren-Oberbeuren präsentiert sich dieses exklusive Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung als außergewöhnliches Zuhause mit höchstem Wohnkomfort, moderner Technik und stilvollem Ambiente. Das 2014 in massiver Ziegelbauweise errichtete Niedrigenergiehaus überzeugt mit seiner klaren Architektur, einem harmonischen Raumkonzept und einer hervorragenden Energieeffizienz nach KfW-70-Standard (Energieklasse A+). Das Anwesen befindet sich in einer verkehrsberuhigten Spielstraße und ist von einer malerischen Landschaft mit grünen Wiesen, Wäldern und einem eindrucksvollen Alpenpanorama umgeben.

Das Haus bietet eine Gesamtwohnfläche von rund 236 Quadratmetern und erstreckt sich über drei Ebenen. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Galerie das Herzstück des Hauses. Große Glasflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen den Blick auf die umliegende Natur. Die hochwertige, offene Küche mit Kochinsel, Weinkühler und direkter Anbindung an eine praktische Speisekammer lädt zum Kochen und Genießen ein. Ein separates Büro und ein Gäste-WC ergänzen diese Etage.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Kinderzimmer, ein elegantes Familienbad mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und Doppelwaschbecken sowie ein geräumiges Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer. Der offene Galeriebereich mit beeindruckendem Bergblick schafft einen besonderen Rückzugsort zum Entspannen und Lesen. Das Untergeschoss beherbergt neben Technik- und Hauswirtschaftsräumen eine moderne Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, bestehend aus einem Wohn- und Kochbereich, Schlafzimmer und Duschbad. Diese Einheit eignet sich ideal für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung.

Die technische Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Über das intelligente Loxone-Smart-Home-System lassen sich Heizung, Beleuchtung, Beschattung und Sicherheitssysteme komfortabel per Tablet oder Smartphone steuern. Eine effiziente Wärmepumpe mit Flächenkollektoren und Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten. Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gewährleistet eine kontinuierliche Frischluftzufuhr. Dreifachverglaste Fenster mit Sonnenschutz, ein Hauswasserautomat mit 4.000-Liter-Zisterne für Toiletten, Waschmaschine und Gartenbewässerung sowie eine Vorbereitung für Sauna und Photovoltaikanlage unterstreichen den hohen technischen Standard dieses Hauses.

Auch optisch überzeugt das Objekt durch hochwertige Materialien und stilvolle Details. Geölte Eiche-Naturholzböden, edles Feinsteinzeug und ein moderner Schwedenofen im Wohnbereich schaffen eine warme, wohnliche Atmosphäre. Die großzügige Südterrasse aus sibirischer Lärche bietet einen herrlichen Fernblick und lädt zum Verweilen ein. Der liebevoll gestaltete Garten mit kleinem Teich, Wasserlauf, Kräuterbeet und stimmungsvoller Beleuchtung bildet eine Oase der Ruhe und Entspannung. Das rund 790 Quadratmeter große Grundstück bietet viel Platz für Freizeit und Familie. Eine Garage, mehrere Außenstellplätze und die Möglichkeit zur Errichtung eines Carports sind ebenfalls vorhanden. Dieses Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen, durchdachte Technik und natürliche Lebensqualität in einer der schönsten Lagen von Kaufbeuren.

Wenn Sie sich persönlich von diesem einzigartigen Objekt überzeugen möchten, freuen wir uns über Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 17.41 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número da propriedade: 25142049 - 87600 Kaufbeuren

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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