

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

# Modernes Neubaureihenmittelhaus

Número da propriedade: 25142051



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

PREÇO DO ALUGUEL: 1.590 EUR • ÁREA: ca. 133 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 128 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

- 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: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Numa vista geral

|                        |                                                                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25142051                                                                                                                |
| Área                   | ca. 133 m²                                                                                                              |
| Quartos                | 5                                                                                                                       |
| Quartos                | 3                                                                                                                       |
| Casas de banho         | 1                                                                                                                       |
| Ano de construção      | 2021                                                                                                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 40 EUR (Arrendar), 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 60 EUR (Arrendar) |

|                    |                                                           |
|--------------------|-----------------------------------------------------------|
| Preço do aluguel   | 1.590 EUR                                                 |
| Custos adicionais  | 290 EUR                                                   |
| Tipo de construção | Sólido                                                    |
| Área útil          | ca. 41 m²                                                 |
| Móveis             | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda |

Número da propriedade: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Dados energéticos

|                                   |                                             |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante               | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Unidade combinada de aquecimento e potência | Procura final de energia                                 | 48.30 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 16.05.2030                                  | Classificação energética                                 | A+                       |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano                          | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2021                     |

Número da propriedade: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

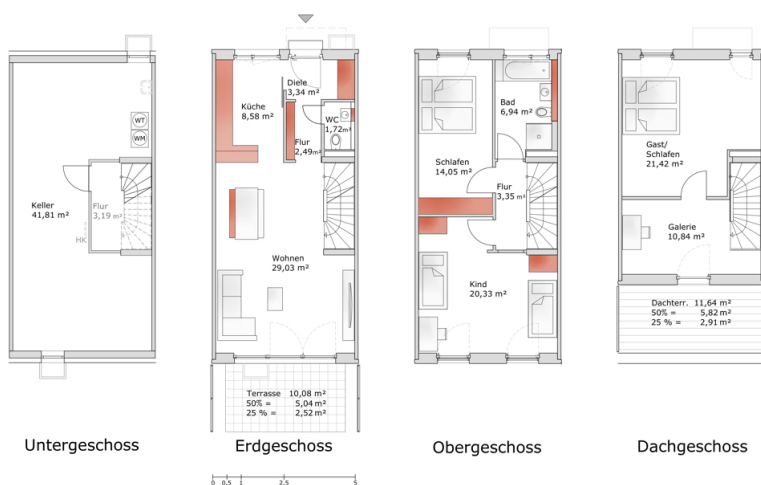
kontaktieren Sie  
uns gerne

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: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Plantas dos pisos

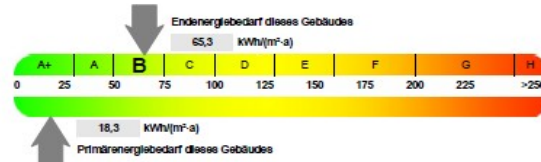


**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

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

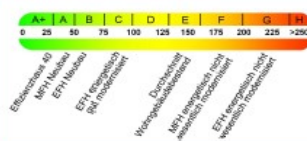
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 65,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>**

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

| Art                 | Deckungs-<br>anteil: | Anteil der<br>Pflichterfül-<br>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 erzielte angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind zifrische 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

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: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Uma primeira impressão

Dieses moderne und durchdacht geschnittene Reihenhauses lässt keinerlei Wünsche offen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und begehrten Ortsrandlage von Kaufbeuren und wurde erst im Jahr 2022 in hochwertiger Hybridbauweise aus Holz und Beton fertiggestellt.

Das Haus kann ab 01.01.2026 bezogen werden.

Auf rund ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 5 Zimmer (inkl. Galerie) bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die neben komfortablem Wohnen auch Platz für ein Homeoffice benötigen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt in den sonnigen Garten, der – ebenso wie die imposante Dachterrasse – nach Süden ausgerichtet ist. Die Dachterrasse ist dabei vom Erdgeschoss aus nicht einsehbar und bietet so ein hohes Maß an Privatsphäre.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie das moderne Badezimmer, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper. Das Dachgeschoss beeindruckt mit einer offenen Galerie, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten z.B. als Homeoffice bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und überzeugt durch eine energieeffiziente und ökologische Bauweise, die für ein angenehmes Wohnklima sowie sehr niedrige Heizkosten sorgt.

Zur Immobilie gehören ein abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz – somit stehen Ihnen zwei Kfz-Stellplätze und genügend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Verfügung. Eine Küche ist nicht enthalten.

Die Gesamtmiete beträgt 1980,00€.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número da propriedade: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Outras informações

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+.

Número da propriedade: 25142051 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## 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)