

Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

Hochwertiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit besonderem Raumgefühl

Número da propriedade: 25142046.1



PREÇO DE COMPRA: 745.000 EUR • ÁREA: ca. 223 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 515 m²

Número da propriedade: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

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

Número da propriedade: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

Numa vista geral

Número da propriedade	25142046.1	Preço de compra	745.000 EUR
Área	ca. 223 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Madeira
Quartos	4	Área útil	ca. 78 m ²
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	2020		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

Dados energéticos

Fonte de Energia	Calor ambiental	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	25.05.2031	Procura final de energia	18.30 kWh/m²a
Aquecimento	Elétrico	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

Número da propriedade: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

O imóvel



Número da propriedade: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

O imóvel

A smartphone and a tablet displaying the real estate valuation software interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie. Jetzt scannen!". 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

Número da propriedade: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

O imóvel



Número da propriedade: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

O imóvel



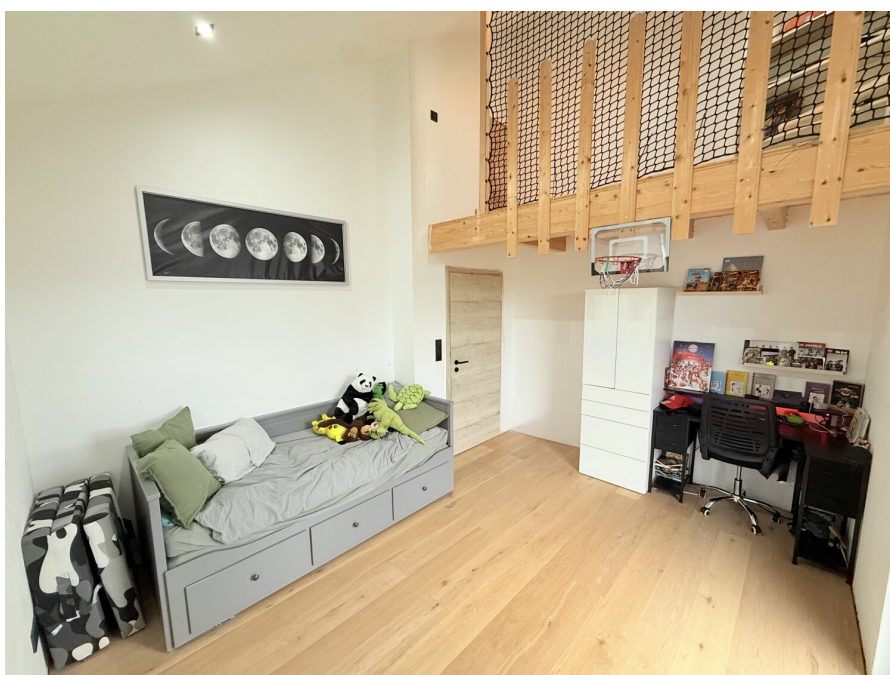
Número da propriedade: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

O imóvel



Número da propriedade: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

O imóvel



Número da propriedade: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



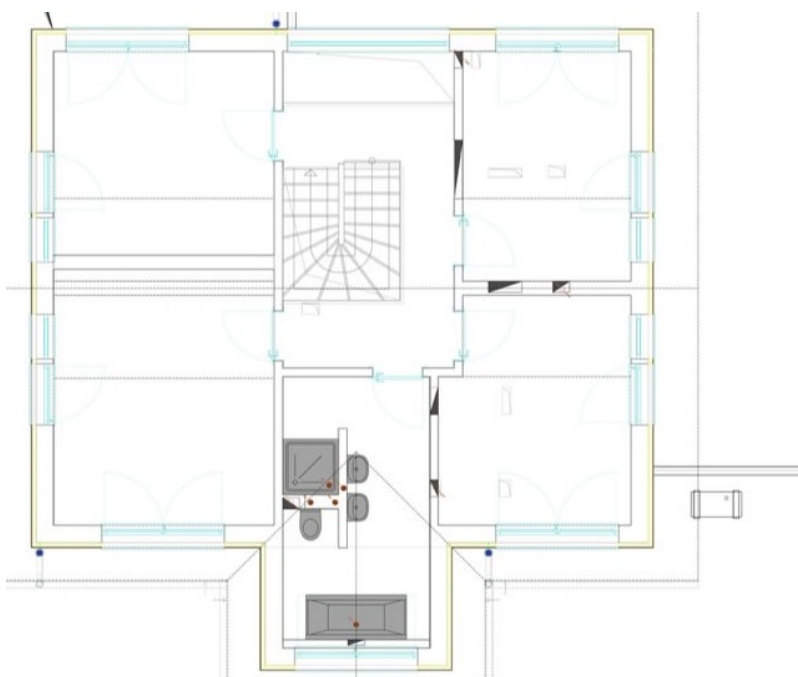
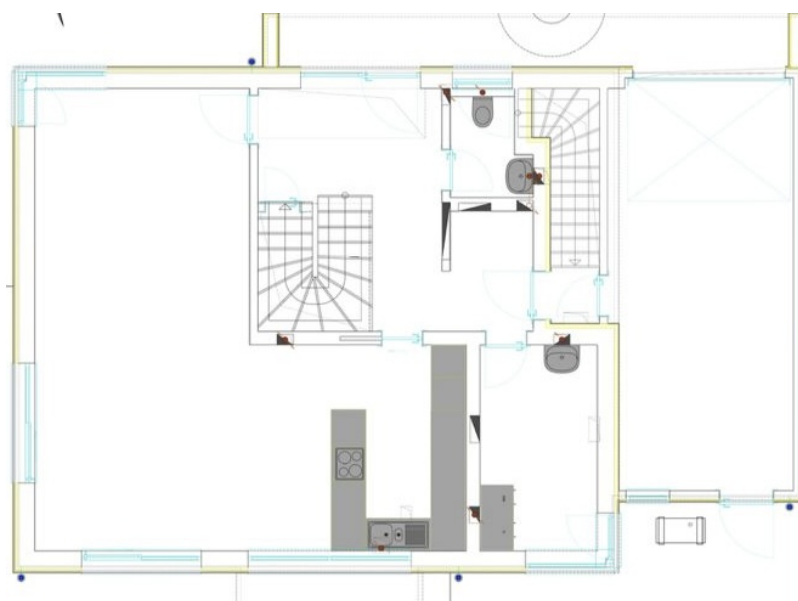
Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

Número da propriedade: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

Plantas dos pisos



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

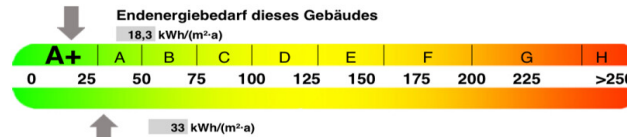
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2021-003677768
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 10 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 33 kWh/(m²·a) Anforderungswert 56,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T:
Ist-Wert 0,26 W/(m²·K) Anforderungswert 0,38 W/(m²·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/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Geothermie/Umweltaerme	99 %
Art:	Deckungsanteil:
	%
	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

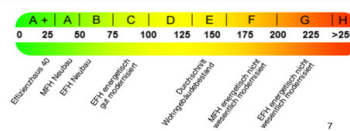
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 0,38 W/(m²·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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁵ nur bei Neubau

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

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: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

Uma primeira impressão

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 Badezimmermöbel (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.

Número da propriedade: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

Detalhes do equipamento

- **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**

Número da propriedade: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25142046.1 - 87600 Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

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

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

www.von-poll.com