

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

# Neuwertiges Reihenhauses für Familien – Einziehen und Wohlfühlen!

Objektnummer: 24142041



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 101 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Auf einen Blick

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| Objektnummer | 24142041                              |
| Wohnfläche   | ca. 131 m²                            |
| Zimmer       | 5                                     |
| Schlafzimmer | 3                                     |
| Badezimmer   | 1                                     |
| Baujahr      | 2021                                  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 13000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 549.000 EUR                                             |
| Haus        | Reihenmittel                                            |
| Provision   | 2,975                                                   |
| Bauweise    | Massiv                                                  |
| Nutzfläche  | ca. 45 m²                                               |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-<br>mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                    |                             |               |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung    | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Blockheizkraftwerk | Endenergiebedarf            | 49.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.05.2030         | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befeuierung                | Fernwärme          | Baujahr laut Energieausweis | 2020          |

Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



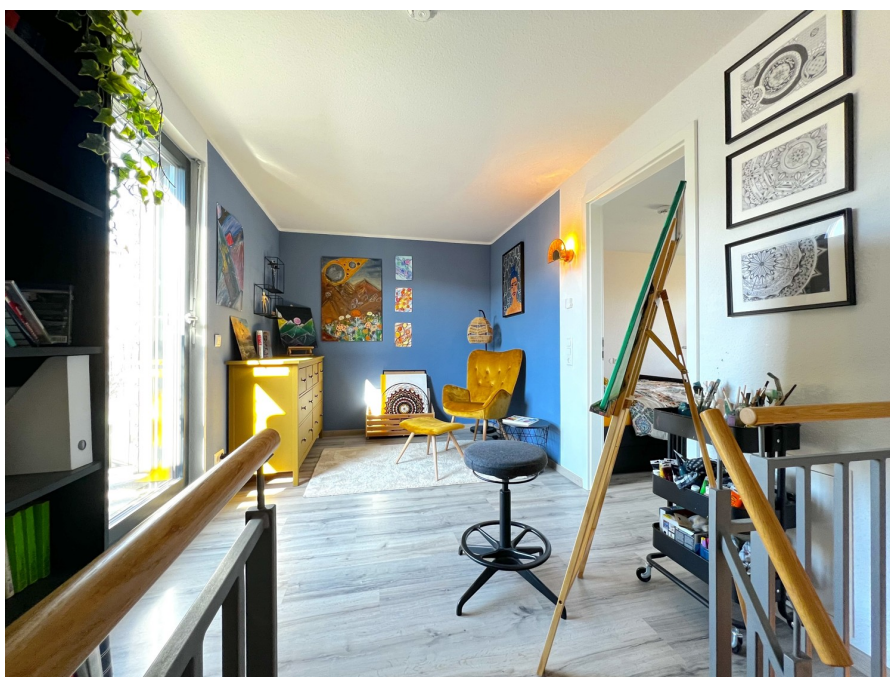
Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

### GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

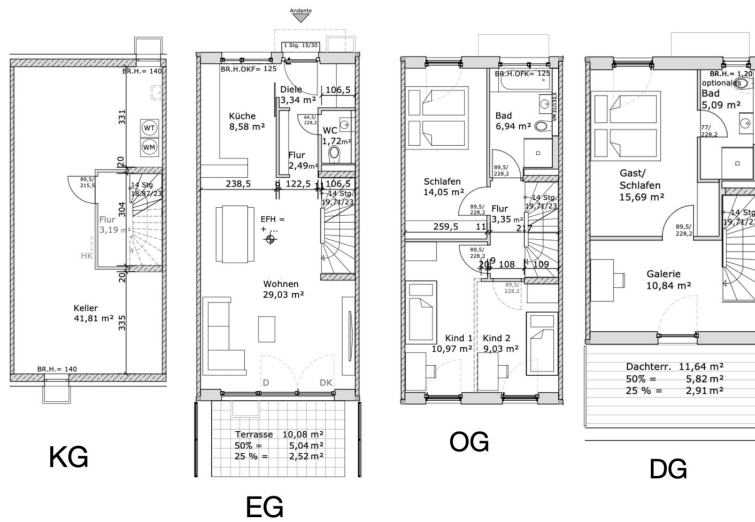
kontaktieren Sie  
uns gerne

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

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

Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Grundrisse

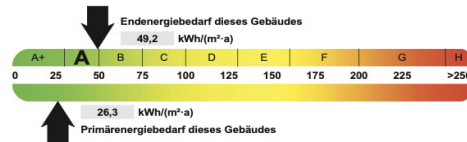


**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

**Energiebedarf**CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> ≥14,9 kg/(m<sup>2</sup>·a)**Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>****Primärenergiebedarf**Ist-Wert 26,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 38,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup>**Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,39 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 Abs. 2 EnEV**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

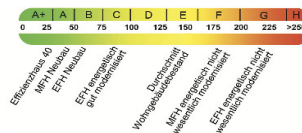
49,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>**

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

|      |              |                 |         |
|------|--------------|-----------------|---------|
| Art: | Nahwärmesetz | Deckungsanteil: | 100,0 % |
|      |              |                 | %       |
|      |              |                 | %       |

**Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen 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: kWh/(m<sup>2</sup>·a)Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup>: 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>0</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 § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>5</sup> nur bei Neubau<sup>7</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Ein erster Eindruck

In einer schönen Ortsrandlage von Kaufbeuren befindet sich dieses energetisch hochwertige Reihenhaus, das im Jahr 2021 fertiggestellt wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 131 Quadratmetern und insgesamt 6 Zimmern, einschließlich einer offenen Galerie, bietet es ausreichend Platz für eine Familie sowie die Möglichkeit, ein Büro einzurichten. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein, während die vier Schlafzimmer viel Platz und Komfort bieten. Das moderne Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Wanne, einem Waschtisch, Spiegelschrank, WC, Handtuchheizkörper und einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Masterbad, das zusätzlichen Luxus und Funktionalität bietet. Das Haus verfügt zudem über wertvolle Einbauten wie eine Pergola mit Sonnenschutz (10.000 Euro), Einbauschränke im Bad sowie im Flur (5.000 Euro) eine hochwertige Küche, inkl. Elektrogeräten (16.000 Euro), mit einem Gesamtneupreis von ca. 31.000 €. Die nachhaltige & ökologische Holz-Massiv-Bauweise und der hohe energetische Standard gewährleisten sehr niedrige Heizkosten. Die nach Süd-Westen ausgerichtete Dachterrasse sowie der Garten laden dazu ein, die Sonne, auch in den Abendstunden, zu genießen. Für Ihr Fahrzeug steht ein praktischer Außenstellplatz bereit, der zum Preis von 13.000€ zu erwerben ist. Darüber hinaus wird die Küche inklusive moderner Einbaugeräte separat für 8.000 € angeboten, was Ihnen den Vorteil bietet, die Grunderwerbsteuer auf das Mobiliar zu sparen. Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich damit auf insgesamt 570.000 €. Das Haus ist kurzfristig bezugsfertig und wartet darauf, Sie als neuen Bewohner zu begrüßen. Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé, mit weitere Bilder und Details zur Immobilie.

Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Ausstattung und Details

Blockheizkraftwerk  
KFW 55 Standard  
3 Scheibenisolierverglasung, Holz/Alu  
kontrollierte Lüftung  
großzügige Dachterrasse  
Rollläden in allen Geschossen  
elektrische Rollläden im EG  
Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung  
Fliesen und hochwertiger Laminat  
Einbaubadmöbel  
Masterbad im DG  
hochwertige Aluminium Pergola mit Sonnenschutz  
Handtuchheizkörper  
hochwertige Küche inkl. Elektrogeräte  
tolle Belichtung  
großformatige Fliesen 30 x 60 cm  
komplett unterkellert  
Stellplatz

Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Alles zum Standort

Die Innenstadt erreichen Sie zu Fuß in ca. 15 Minuten. Die Verkehrsanbindung wie auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, so erreichen Sie z. B. die nächste Bushaltestelle in ca. 300 m Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte sowie Cafes sind im Umkreis von ca. 10 - 15 Min. zu erreichen. Der nächste Kindergarten ist nur 500 m entfernt. Grund- und weiterführende Schulen sind direkt im Ort. In ca. 15 Minuten erreichen Sie die Autobahn A 96 und die Bundesstraße B 16 ist in wenigen Min. zu erreichen. Weitläufige Wiesen, Felder und Wälder laden zum radeln und wandern ein. Direkt in der Nachbarschaft befinden sich schöne Freizeit- und Sportanlagen. Herrliche Badeseen sorgen im Sommer für Erfrischung und im Winter erreichen Sie in einer halben Stunde verschiedene Skigebiete in den Alpen.

Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2030. Endenergiebedarf beträgt 49.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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