

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

# Neuwertiges Reihenhaus 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24142041
Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Freiplatz, 13000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	2,975
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Endenergiebedarf	49.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.05.2030	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	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

### GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie  
uns gerne

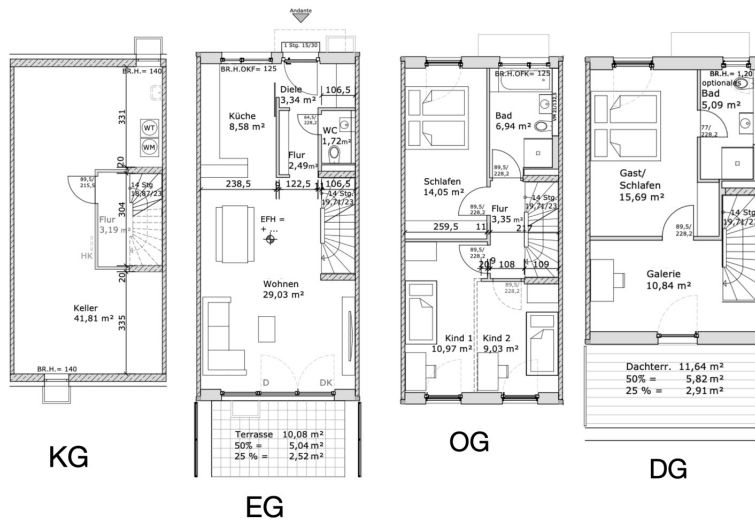
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

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



Objektnummer: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

# Grundrisse



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

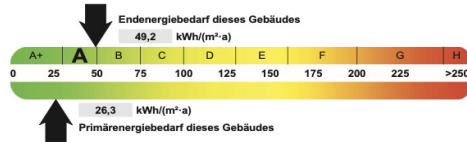
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

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>2</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

49,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### 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.

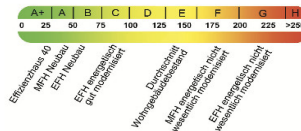
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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>2</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>n</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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> EFH: 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 weiteren Bildern 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

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2030. Endenergiebedarf beträgt 49.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Landsberg am Lech

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)