

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

# Traumhafte Architekturvilla in Ortsrandlage

CODE DU BIEN: 24142021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PRIX D'ACHAT: 2.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 254 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.983 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24142021                      |
| Surface habitable      | ca. 254 m²                    |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement           |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2006                          |
| Place de stationnement | 6 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 2.250.000 EUR                                                                              |
| Type de bien                 | Villa                                                                                      |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                                             |
| Technique de construction    | massif                                                                                     |
| Surface de plancher          | ca. 0 m²                                                                                   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | ERDGAS_LEICHT        |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 18.04.2034           |

|                                  |                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique     | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie | 58.30 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique        | B                                           |

CODE DU BIEN: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La propriété

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)



CODE DU BIEN: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Une première impression

Mitten im schönen Ostallgäu in unmittelbarer Nähe zur Natur, aber auch der Stadt, befindet sich diese moderne Luxus Villa. Die klare kubistische Formensprache bringt Design und Ästhetik in Einklang, ohne auf familienfreundliche Grundrisse zu verzichten. Große Glasfronten vermitteln ein nahezu grenzenloses Raumgefühl in den lichtdurchfluteten Wohnräumen. Die Ausstattung ist hochwertig und sehr exklusiv, auch technisch auf sehr hohem Standard. Das Haus bietet ein großes Grundstück (welches aus 2 Flurnummern besteht und jederzeit geteilt werden könnte) in Ortsrandlage, einem separaten Saunabereich, eine eigenständige Terrasse sowie eine fantastischen Dachterrasse, von der aus Sie die Sonnenuntergänge und den Bergblick bis spät in den Abend hinein genießen können. Wer ein Leben inmitten eines Gebäude-Ensembles mit hohem Anspruch an moderne Architektur und Sicherheit schätzt, wird in dieser einzigartigen Immobilie sein Domizil finden. Wir hoffen Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Es werden nur persönliche Einzelbesichtigungen mit nachweislicher Finanzierungsbetätigung nach vorheriger Anmeldung durchgeführt.

CODE DU BIEN: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Détails des commodités

- Sauna
- Car Cube / Wintergarten: Klimatisiert, Heizung, Alarmüberwacht
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Solaranlage mit großem Pufferspeicher
- Alarmanlage mit Feuer/Rauchüberwachung -> aufgeschaltet. Sicherheitsdienst
- Video Toranlage
- Wall Box Garage
- Stromanschlüsse Garten
- Garten / Terrassenwasseranschlüsse
- Garten uneinsehbar
- Grundstück teilbar ( 2 Flurnummern, Grundstück Nr. 1: 1109 qm, Grundstück Nr. 2: 874 qm )
- autarke Stromversorgung (Generator)
- 2 Toranlagen, direkter Zugang von der großzügigen Doppelgarage ins Haus
- Smarthome
- Küche: Leicht
- Geräte: Miele Dampfgarer, Backofen, Wärmeschublade, Induktionsfeld, Kühlschrank, Gefrierschrank, absenkbare Abzugshaube, Weinkühler, Dry Ager
- Böden: Granit Nero Assoluto / Parkett Nussbaum
- Einbauschränke mit LED Beleuchtung
- ausgebauter Hobbyraum
- automatischer Rasenmäher
- Bewässerungsanlage
- 2 offene Kamine (innen und außen)
- Entkalkungsanlage
- Schallschutztüren Schlafzimmer/Bad und Gästezimmer
- Zisterne - Regenwassernutzung
- Wäscheabwurfschacht OG -> EG

**CODE DU BIEN: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Tout sur l'emplacement

Kaufbeuren ist eine charmante Stadt in Bayern, die im malerischen Allgäu liegt. Diese historische Stadt zeichnet sich durch ihre gut erhaltene und sanierte Altstadt aus, die von alten Fachwerkhäusern und historischen Gebäuden gesäumt ist. Die Innenstadt von Kaufbeuren bietet eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die lokale Spezialitäten servieren. Hier finden regelmäßig Veranstaltungen und Märkte statt, die das Herz der Stadt beleben. Kaufbeuren ist auch stolz auf seine kulturelle Vielfalt, mit verschiedenen Museen wie dem Fünfknopfturm-Museum und dem Isergebirgsmuseum, die Einblicke in die Geschichte und Kultur der Region bieten. Z. b. das Tänzelfest ist ein alljährlich Mitte Juli gefeiertes Stadtfest in Kaufbeuren und gilt als das älteste Kinderfest Bayerns. Das Tänzelfest dauert 12 Tage und findet jedes Jahr im Juli statt. Die Stadt ist von atemberaubender Natur umgeben und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Die Allgäuer Alpen und der Forggensee sind nur eine kurze Autofahrt entfernt und laden zum Wandern, Skifahren und Wassersport ein. Die Lage der Immobilie vereint auf harmonische Weise, die Vorzüge des städtischen Lebens mit der natürlichen Schönheit der Umgebung. In ca. 15 Minuten erreichen Sie die Autobahn A 96 und die Bundesstraße B 16 ist in wenigen Min. zu erreichen. München kann mit dem Zug in 1 Stunde erreicht werden. Auch Augsburg, Kempten und der Bodensee ist einen Tagesausflug wert.

**CODE DU BIEN: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 58.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)