

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

# Voll möbliertes Musterhaus im KfW-55 Standard

*CODICE OGGETTO: 23142041*



PREZZO D'ACQUISTO: 619.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 114 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23142041
Superficie netta	ca. 133 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 9900 EUR (Vendita), 1 x Parcheggio interrato, 19900 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	619.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	keine Käuferprovision
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 45 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	BLOCK	Consumo energetico	18.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.05.2030	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 23142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La proprietà



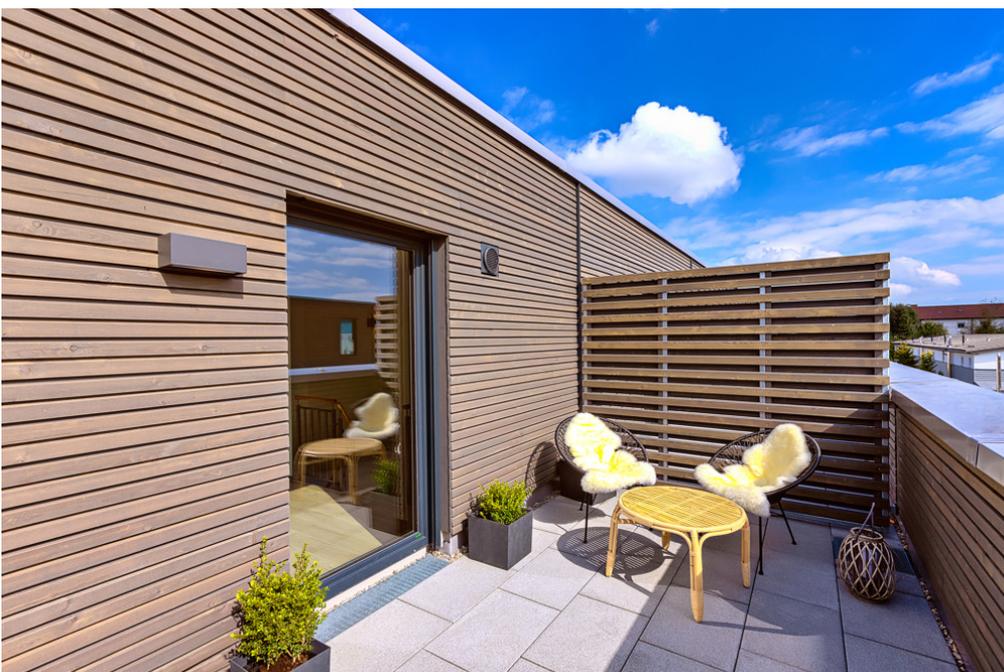
CODICE OGGETTO: 23142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La proprietà



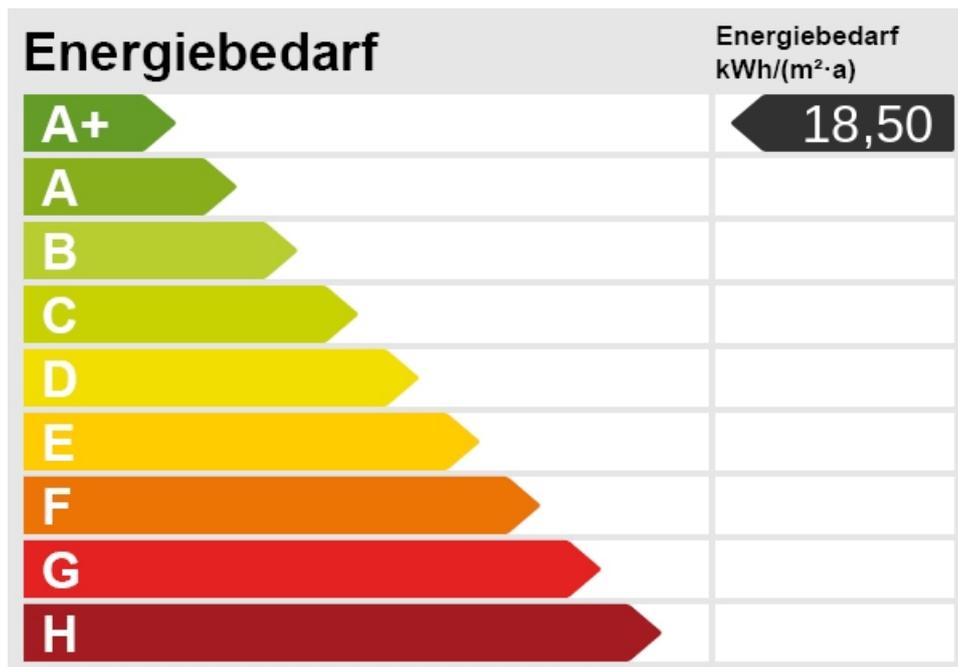
CODICE OGGETTO: 23142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La proprietà





VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODICE OGGETTO: 23142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

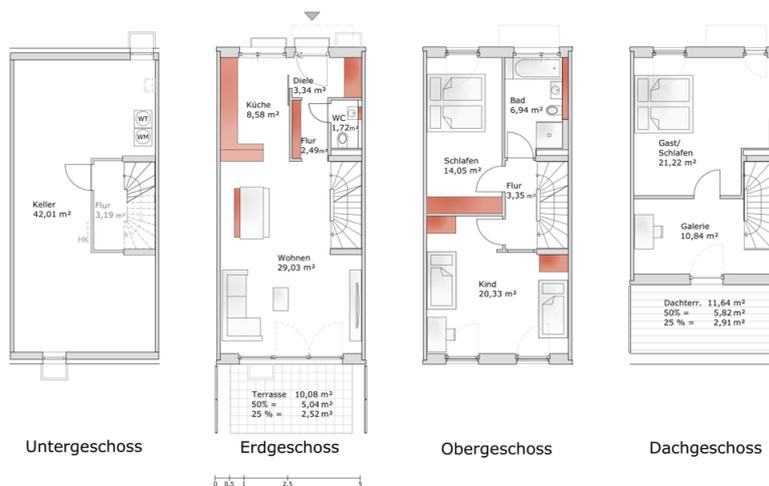
kontaktieren Sie  
uns gerne

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

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

CODICE OGGETTO: 23142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Una prima impressione

Angeboten wird hier unser hochwertig ausgestattetes, komplett möbliertes Musterhaus. Es handelt sich um ein modernes, energetisch nachhaltiges Neubau-Reihenhaus in toller Ortsrandlage von Kaufbeuren. Mit einer Größe von ca. 133 Quadratmeter und 5 Zimmern (einschl. Galerie) bietet dieses Haus genügend Platz für die Familie und auch die Möglichkeit ein Büro einzurichten. Ein 6. Zimmer ist optional möglich. Die ökologische Bauweise (Beton und Massivholzwände), der hohe energetische Standard und somit die sehr geringen Heizkosten, lassen Sie den Energiepreissteigerungen gelassen gegenüber stehen. Durch die innovative Bauweise ist das Reihenhaus als energiesparendes Gebäude nach dem neuen Energieeffizienzstandard KfW 55 errichtet. Das Haus verwöhnt Sie im Erdgeschoss mit einer modernen Küche sowie einem großzügigen Wohn-/Essbereich, welcher bereits vollständig (Esstisch, Bank, Stühle, Couchtisch, LED Fernseher, TV-Sideboardmodern, Teppich, Lampen, usw.) möbliert ist. Weiter befindet sich im Eingangsbereich mit Garderobe und Einbauschränken, auch ein Gäste-WC. In den 3 Schlafzimmern im OG und DG und der offenen Galerie sind weitere, schöne Möbel vorhanden. Das moderne Bad im 1. OG ist mit Wanne, Waschtisch, Spiegelschrank, WC, Handtuchheizkörper und einer bodengleichen Dusche mit Glasabtrennung ausgestattet. Zusätzlich befindet sich im Dachgeschoss ein weiteres Bad, ebenfalls mit bodengleicher Dusche, und einer Ausstattung, welche keine Wünsche offenläßt. Die Dachterrasse (diese kann vom EG nicht eingesehen werden) und der Garten sind nach Süden ausgerichtet. Der Keller ist komplett gefliest und mittels eines Wandheizkörpers beheizt. Ein einzeln abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz und ein zusätzlicher Außen-Stellplatz bieten Platz für zwei KFZ und evtl. auch Fahrräder. Diese sind mit gesamt 29.800,- € zusätzlich zu erwerben. Somit beläuft sich der Gesamtpreis auf 648.800,- €. Das Haus hat durch verschiedene Ausstattungen, wie z.B. hochwertige Echtholzböden und Möbel, elektr. Rollläden im EG, digitale Einzelraumsteuerung der Heizung, die beiden Bäder und durch die hochwertige Einbauküche, eine Ausstattungsauflagerhöhung in Höhe von ca. € 100.000,- erhalten, die bereits im Kaufpreis berücksichtigt ist. Das hier zum Verkauf stehende Musterhaus können Sie immer samstags, auch ohne Terminvereinbarung, zwischen 11:00 - 13:00 Uhr, besichtigen. Bei Interesse an dieser kompletten Immobilie freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

**CODICE OGGETTO: 23142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Dettagli dei servizi

Blockheizkraftwerk  
KfW 55 Standard  
3 Scheibenisolierverglasung, Holz/Alu  
kontrollierte Lüftung  
großzügige Dachterrasse  
Rolläden (im EG elektrisch)  
Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung  
Fliesen, Echtholzparkett  
diverse Einbaubadmöbel und Möbel  
vollständig ausgestattete Einbauküche  
Masterbad im DG  
tolle Belichtung  
großformatige Fliesen 30 x 60 cm sowie 45 x 90 cm  
abgeschlossener TG-Platz  
Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 23142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Tutto sulla posizione

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. 400 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.

**CODICE OGGETTO: 23142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2030. Endenergiebedarf beträgt 18.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**CODICE OGGETTO: 23142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)