

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

# Traumhafte Architekturvilla in Ortsrandlage

Objektnummer: 24142021



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

KAUFPREIS: 1.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.109 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

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

Objektnummer: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24142021
Wohnfläche	ca. 254 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2006
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.850.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	58.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.04.2034	Energie-Effizienzklasse	B

Objektnummer: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142021 - 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: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Ein erster Eindruck

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 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. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das zweite Grundstück, mit einer Gesamtgröße von 873 qm für 450.000,00 Euro zu erwerben. Erwähnenswert ist hier, dass bereits eine hochwertige Toranlage, Mauer-Zäunen, 4 Außen Stellplätze, exklusive Bepflanzung inkl. befahrbarer / befestigter Hof Belag, eine Außen- Sauna und ein Car Home hier bestehen. 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.



Objektnummer: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Alles zum Standort

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 Fünfkopfturm-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. Erwähnenswert ist hier das fußläufige Naherholungsgebiet " Mösele". 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.

Objektnummer: 24142021 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 58.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24142021 - 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)