

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

# Modernes Neubaureihenhaus

Objektnummer: 25142003

ON  
BRAVURA  
KAUFBEUREN



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

MIETPREIS: 1.670 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 125 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25142003 - 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: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25142003	Mietpreis	1.670 EUR
Wohnfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	300 EUR
Bezugsfrei ab	01.05.2025	Haustyp	Reihenhaus
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 39 m <sup>2</sup>
Baujahr	2025	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Carport, 40 EUR (Miete), 1 x Tiefgarage, 60 EUR (Miete)		

Objektnummer: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Endenergiebedarf	21.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.05.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142003 - 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: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

# Grundrisse

**ANDANTE**  
Reihenmittelhaus  
Kaufbeuren  
Georg-Rieder-Str. / Hans-Schmid-Str.

4 Georg-Rieder-Str.

Die Maß- und Flächenangaben sind gerundet. In der Angebotsbeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften und die genaue Beschreibung der Ausstattung und der Ausstattungsmaterialien angegeben. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Flächenangaben sind ohne Gewähr. Die Flächenangaben sind ohne Gewähr.

Grundriss: Untergeschoss

**Untergeschoss**  
Keller 41,70 m<sup>2</sup>  
Flur 3,13 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoss**  
Küche 8,60 m<sup>2</sup>  
Diele 3,17 m<sup>2</sup>  
WC 2,46 m<sup>2</sup>  
Flur 2,46 m<sup>2</sup>  
Wohnen 29,04 m<sup>2</sup>  
Terrasse 10,08 m<sup>2</sup>  
50% = 5,04 m<sup>2</sup>  
25 % = 2,52 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss**  
Schlafen 14,00 m<sup>2</sup>  
Bad 6,79 m<sup>2</sup>  
Flur 3,35 m<sup>2</sup>  
Kind 10,87 m<sup>2</sup>  
Kind 2 9,00 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoss**  
Gest./Schlafen 21,41 m<sup>2</sup>  
Galerie 10,74 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 11,64 m<sup>2</sup>  
50% = 5,82 m<sup>2</sup>  
25 % = 2,91 m<sup>2</sup>

ANDANTE	
<b>Reihenmittelhaus</b>	<b>WF</b>
<b>Erdgeschoss</b>	<b>44,97 m<sup>2</sup></b>
Diele	3,17 m <sup>2</sup>
Flur	2,46 m <sup>2</sup>
WC	2,70 m <sup>2</sup>
Küche	8,60 m <sup>2</sup>
Wohnen - Essen	29,04 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	<b>44,42 m<sup>2</sup></b>
Schlafen	14,00 m <sup>2</sup>
Kind	20,28 m <sup>2</sup>
Bad	6,79 m <sup>2</sup>
Flur	3,35 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	<b>32,15 m<sup>2</sup></b>
Gest./Schlafen	21,41 m <sup>2</sup>
Galerie	10,74 m <sup>2</sup>
<b>Zw. Summe</b>	<b>121,54 m<sup>2</sup></b>
Dachterrasse 50%	5,82 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	5,04 m <sup>2</sup>
<b>ges. WF</b>	<b>132,40 m<sup>2</sup></b>
<b>Untergeschoss</b>	<b>NF</b>
Flur	3,19 m <sup>2</sup>
Keller	41,70 m <sup>2</sup>
<b>ges. NF UG</b>	<b>44,39 m<sup>2</sup></b>

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

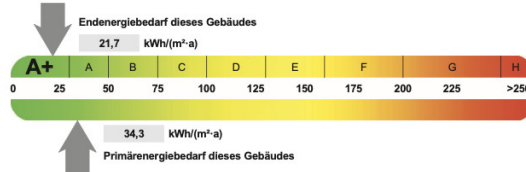
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorläufiger Energieausweis  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

**Primärenergiebedarf**  
Ist-Wert: 34,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 34,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>+</sup>**  
Ist-Wert: 0,28 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,41 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 21,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

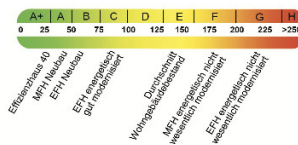
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	90,4 %	180,8 %
Summe:	90,4 %	180,8 %

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 statistische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Ein erster Eindruck

Modernes, lichtdurchflutetes Neubau-Reihenmittelhaus in ruhiger Lage zu vermieten. Das moderne Haus wird in Hybridbauweise, in schöner Ortsrandlage von Kaufbeuren errichtet. Das Haus ist voraussichtlich ab Mai 2025 bezugsfertig. Mit einer Größe von ca. 133 Quadratmeter und 5 Zimmern (einschl. Galerie) bietet dieses Reihenhaus genügend Platz für die Familie und auch die Möglichkeit ein Büro einzurichten. Das komplett unterkellerte Haus verwöhnt Sie mit einem großzügigen Wohn-/Essbereich, drei Schlafzimmern, einem Gäste-WC, einer offenen Galerie im DG und einer, vom EG aus nicht einsehbaren Dachterrasse. Die ökologische Bauweise (Beton und Holz), der hohe energetische Standard und somit die sehr geringen Heizkosten, zeichnen diese Immobilie aus. Das moderne Bad ist mit Wanne, Waschtisch, WC, Handtuchheizkörper und einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Zusätzlich haben Sie im DG ein hochwertiges Masterbad verbaut. Die imposante Dachterrasse und der Garten sind nach Süd-Westen ausgerichtet. Ein abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz und ein zusätzlicher Carport-Stellplatz bieten Platz für zwei KFZ und Fahrräder. Die beiden Stellplätze sind für zus. 100,- € anzumieten. Eine hochwertige Küche ist bereits vorhanden und wird zusätzlich für € 40 pro Monat vermietet. Die Gesamtmiete beträgt somit € 1.810,- zzgl. € 300,- Nebenkostenvorauszahlung. Die Nebenkosten werden jährlich nach entsprechendem Verbrauch abgerechnet. Bei den im Exposé gezeigten Bildern handelt es sich nicht um Fotografien, sondern um computergenerierte Visualisierungen und Beispielbilder, welche nicht in allen Details dem zu vermietenden Objekt entsprechen. Das Objekt wird unmöbliert vermietet. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Ausstattung und Details

energetisch nachhaltige Hybridbauweise  
Wärmepumpe  
KfW 55 Standard  
Masterbad im Dachgeschoss  
3 Scheibenisolierverglasung (Holz/Alu)  
kontrollierte Lüftung  
großzügige Dachterrasse  
Rolläden, teilweise elektrisch betrieben  
Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung  
hochwertige Feinsteinfliesen  
Echtholz Parkettböden  
tolle Belichtung  
abgeschlossener TG-Platz  
Carport mit Vorbereitung für Wallbox

Objektnummer: 25142003 - 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. 400 m Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte sowie Cafes sind im Umkreis von ca. 10 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: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 21.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25142003 - 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)