

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt  
großzügiges Reihenhaus

Property ID: 24142041



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

PURCHASE PRICE: 579.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 101 m<sup>2</sup>

Property ID: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## At a glance

Property ID	24142041	Purchase Price	579.000 EUR
Living Space	ca. 131 m <sup>2</sup>	Commission	2,975
Rooms	5	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 45 m <sup>2</sup>
Year of construction	2021	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 10900 EUR (Sale)		

Property ID: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Block	Final Energy Demand	49.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.05.2030	Energy efficiency class	A
Power Source	District heating		

Property ID: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## The property





Property ID: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## The property





Property ID: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## The property





Property ID: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## The property





Property ID: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## The property



Property ID: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

# GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

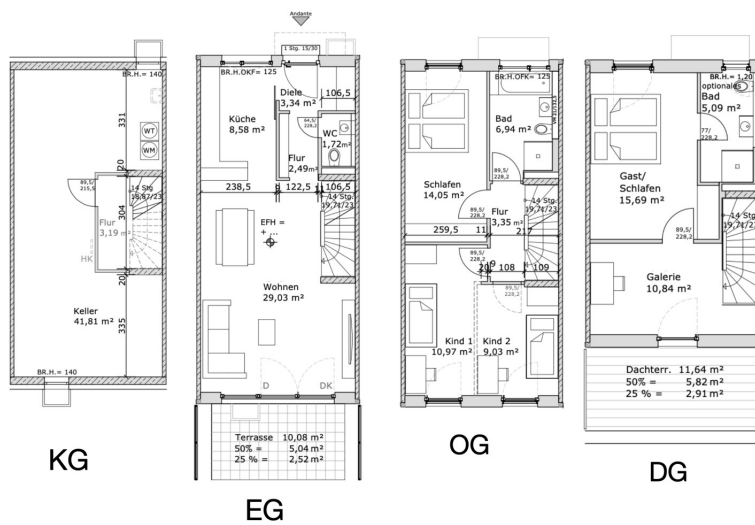
kontaktieren Sie  
uns gerne

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)

Property ID: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Floor plans





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

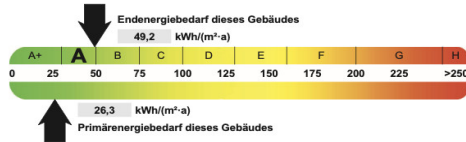
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

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: Nahwärmnetz Deckungsanteil: 100,0 %

### Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

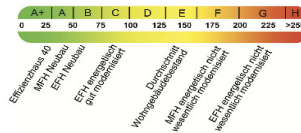
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswerte  
Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfte Anforderungswerte  
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> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>3</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>4</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau

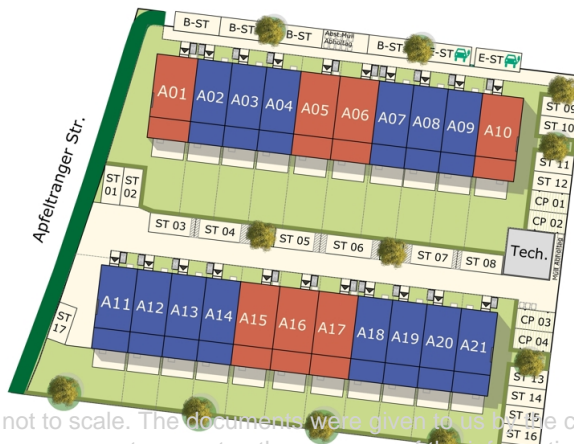
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> freiwillige Angabe

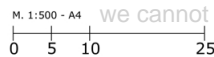
<sup>8</sup> nur bei Neubau

<sup>9</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Holtgeroth Software, Energieberater 10.1.6



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## A first impression

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, einen Einbauschränk im Bad sowie eine hochwertige Küche, inkl. Elektrogeräten, mit einem Gesamtneupreis von ca. € 30.000,-. 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. Ein Außen-Stellplatz für Ihr Fahrzeug steht ebenfalls zur Verfügung, welcher für € 10.900,- zu erwerben ist. 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.

Property ID: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Details of amenities

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



Property ID: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## All about the location

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.

Property ID: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Other information

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.

Property ID: 24142041 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)