

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Modernes Neubaureihenhaus

Property ID: 25142003

ON
BRAVURA
KAUFBEUREN



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.670 EUR • LIVING SPACE: ca. 133 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 125 m²

Property ID: 25142003 - 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: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

At a glance

Property ID	25142003	Rent price	1.670 EUR
Living Space	ca. 133 m ²	Additional costs	300 EUR
Available from	01.05.2025	Condition of property	First occupancy
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 39 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2025		
Type of parking	1 x Car port, 40 EUR (Rent), 1 x Underground car park, 60 EUR (Rent)		

Property ID: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Block	Final Energy Demand	21.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.05.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

The property



Property ID: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

The property



Property ID: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

The property



Property ID: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

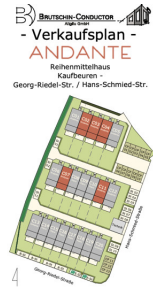
kontaktieren Sie
uns gerne

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

www.von-poll.com

Property ID: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Floor plans



4 Georg-Rieder-Str.

ANDANTE

Reihenmittelhaus

	WF
Erdgeschoss	44,97 m²
Decke	3,17 m ²
Flur	2,46 m ²
WC	2,70 m ²
Küche	8,60 m ²
Wohnen - Essen	29,04 m ²
Obergeschoss	44,42 m²
Schlafen	14,00 m ²
Kind	20,28 m ²
Bad	6,79 m ²
Flur	3,35 m ²
Dachgeschoss	32,15 m²
Decke/Schlafen	21,41 m ²
Galerie	10,74 m ²
Zw. Summe	121,54 m²
Dachterrasse 50%	5,82 m ²
Terrasse 50%	5,04 m ²
ges. WF	132,40 m²
Untergeschoss	NF
Flur	3,19 m ²
Keller	41,70 m ²
ges. NF UG	44,89 m²

Abmessungen: alle Maße bis auf Angabe nach Außenkanten gemessen werden
 1:100 1 25

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

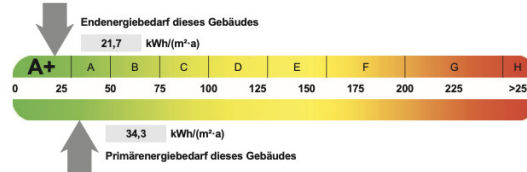
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorläufiger Energieausweis
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,0 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert: 34,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 34,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H⁺
Ist-Wert: 0,28 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,41 W/(m²·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 46999
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 21,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

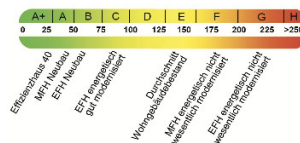
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	90,4 %	180,8 %
Summe:	90,4 %	180,8 %

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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 ziffrische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

A first impression

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.

Property ID: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Details of amenities

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

Property ID: 25142003 - 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. 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.

Property ID: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 21.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 25142003 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com