

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Modernes Neubaureihenhaus

CODICE OGGETTO: 25142003

ON
BRAVURA
KAUFBEUREN



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 1.670 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 125 m²

CODICE OGGETTO: 25142003 - 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: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25142003
Superficie netta	ca. 133 m ²
DISPONIBILE DAL	01.05.2025
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	1 x Carport, 40 EUR (Affitto), 1 x Parcheggio interrato, 60 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.670 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Casa	Villa a schiera
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 39 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Impianto di cogenerazione	Consumo energetico	21.70 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.05.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

CODICE OGGETTO: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

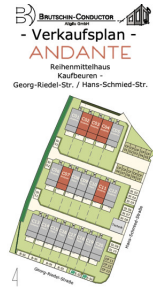
kontaktieren Sie
uns gerne

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

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Planimetrie



Reihenmittelhaus

	WF
Erdgeschoss	44,97 m²
Diele	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
Gest./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	44,39 m²

Abmessungen: alle Maße sind ab Außenkante. Die Angabe der Flächen ist ohne Gewähr. Die Angabe der Flächen ist ohne Gewähr. Die Angabe der Flächen ist ohne Gewähr.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

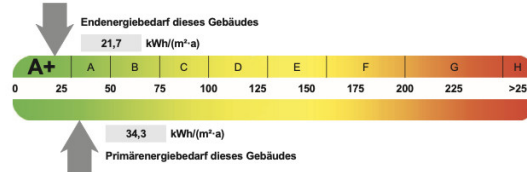
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

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/(m ² ·a)
Anforderungswert	34,6 kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H⁺	
Ist-Wert	0,28 W/(m ² ·K)
Anforderungswert	0,41 W/(m ² ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	
	<input checked="" type="checkbox"/> 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

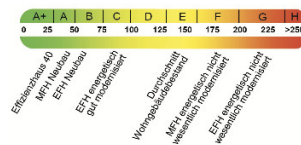
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	90,4 %	180,8 %
	%	%
Summe:	90,4 %	180,8 %

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.

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: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25142003 - 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 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: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

Ulteriori informazioni

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+.

CODICE OGGETTO: 25142003 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com