

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

# Modernes Neubaureihenhaus

Número da propriedade: 25142003

ON  
BRAVURA  
KAUFBEUREN



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

PREÇO DO ALUGUEL: 1.670 EUR • ÁREA: ca. 133 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 125 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25142003	Preço do aluguel	1.670 EUR
Área	ca. 133 m <sup>2</sup>	Custos adicionais	300 EUR
Disponibilidade	01.05.2025	Natureza	Casa em banda
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 39 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2025		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 40 EUR (Arrendar), 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 60 EUR (Arrendar)		

Número da propriedade: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Unidade combinada de aquecimento e potência	Procura final de energia	21.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.05.2033	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2025

Número da propriedade: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

## 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)



Número da propriedade: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

# Plantas dos pisos

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

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>
Dachterasse 50%	5,82 m <sup>2</sup>
Terasse 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

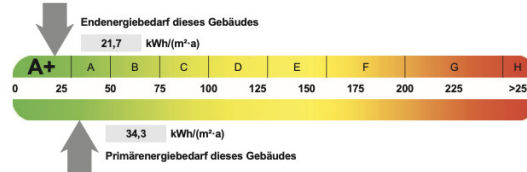
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

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

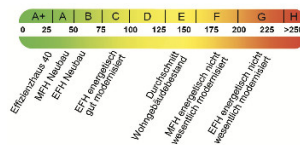
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	90,4 %	180,8 %
Summe:	90,4 %	180,8 %

### 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.

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Outras informações

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+.

Número da propriedade: 25142003 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)