

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

# Neubau Reiheneckhaus

*Property ID: 22142034\_13*



**PURCHASE PRICE: 589.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 168 m<sup>2</sup>**

Property ID: 22142034\_13 - 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: 22142034\_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## At a glance

|                      |                                                                                        |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 22142034_13                                                                            |
| Living Space         | ca. 132 m²                                                                             |
| Rooms                | 5                                                                                      |
| Bedrooms             | 3                                                                                      |
| Bathrooms            | 1                                                                                      |
| Year of construction | 2024                                                                                   |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 8900 EUR (Sale), 1 x Underground car park, 18900 EUR (Sale) |

|                       |                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 589.000 EUR                                     |
| Condition of property | First occupancy                                 |
| Construction method   | Solid                                           |
| Usable Space          | ca. 41 m²                                       |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony |

Property ID: 22142034\_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Air-to-water heat pump | Final Energy Demand                                  | 20.70 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 06.11.2032             | Energy efficiency class                              | A+                        |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 2023                      |

Property ID: 22142034\_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## The property



Property ID: 22142034\_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## The property



Property ID: 22142034\_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## The property



Property ID: 22142034\_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## The property



Property ID: 22142034\_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## The property



Property ID: 22142034\_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## The property



Property ID: 22142034\_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Property ID: 22142034\_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Floor plans



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: 22142034\_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## A first impression

Modernes, lichtdurchflutetes Neubau-Reihenendhaus in toller Lage.

Im aktuellen 3. Bauabschnitt entstehen insgesamt 20 Reihenhäuser mit Dachterrasse mit einer voraussichtlichen Fertigstellung Mai 2025.

Das moderne Haus wird in Hybridbauweise aus Holz und Beton, in schöner Ortsrandlage von Kaufbeuren errichtet.

Das Haus entsteht in der vordersten Reihe des 3. Bauabschnittes und Sie können es nach Auswahl Ihrer Bemusterung nach ca. 3 Monaten beziehen.

Mit einer Größe von ca. 132 Quadratmeter und 5 Zimmern (einschl. Galerie) bietet dieses Reihenhäuser genügend Platz für die Familie und auch die Möglichkeit ein Büro einzurichten.

Das komplett unterkellerte Haus verwöhnt Sie mit einem großzügigen Wohn-/Essbereich, mit 3 Schlafzimmern, einem Gäste-WC, einer offenen Galerie im DG und einer, vom EG aus nicht einsehbaren Dachterrasse. Die ökologische Bauweise (Beton und Holz) und der hohe energetische Standard zeichnen diese Immobilie aus.

Das moderne Bad ist mit Wanne, Waschtisch, WC, Handtuchheizkörper und einer bodengleichen Dusche ausgestattet.

Die schöne Dachterrasse und der Garten sind nach Süden ausgerichtet. Ein einzeln abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz und ein zusätzlicher Außen-Stellplatz bieten Platz für zwei KFZ und Fahrräder. Diese sind mit gesamt 27.800,- € zusätzlich zu erwerben. Zusammen mit den bereits ausgeführten Zusatzleistungen beläuft sich der Gesamtkaufpreis auf 629.100,- €.

Das Haus können Sie, durch verschiedene Optionen, bzgl. Böden, Fliesen, Möbel, Elektrik, Videoüberwachung usw. an Ihre persönlichen Wünsche, anpassen.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 22142034\_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Details of amenities

Energetisch nachhaltige Hybridbauweise  
Massivholzwände und -decken  
Wärmepumpe  
KFW 55 Standard  
3 Scheibenisolierverglasung (Holz/Alu)  
kontrollierte Lüftung  
großzügige Dachterrasse  
Rollläden  
Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung  
hochwertige Feinsteinfliesen im Format 30 x 60 cm  
Laminat oder Parkett als Option möglich  
Einbaubadmöbel als Option möglich  
tolle Belichtung  
abgeschlossener TG-Platz  
Freistellplatz

Property ID: 22142034\_13 - 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 - 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: 22142034\_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 20.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 22142034\_13 - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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