

Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

# Modernes Neubaureihenhaus als Ausbauhaus

*Número da propriedade: 22142034\_18a*



PREÇO DE COMPRA: 497.500 EUR • ÁREA: ca. 115 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 93 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 22142034\_18a - 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: 22142034\_18a - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	22142034_18a	Preço de compra	497.500 EUR
Área	ca. 115 m <sup>2</sup>	Natureza	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	keine Käuferprovision
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 35 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	2024		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 18900 EUR (Venda), 1 x Outros, 8900 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 22142034\_18a - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	20.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.11.2032	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		

Número da propriedade: 22142034\_18a - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel





Número da propriedade: 22142034\_18a - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 22142034\_18a - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel





Número da propriedade: 22142034\_18a - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel





Número da propriedade: 22142034\_18a - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 22142034\_18a - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

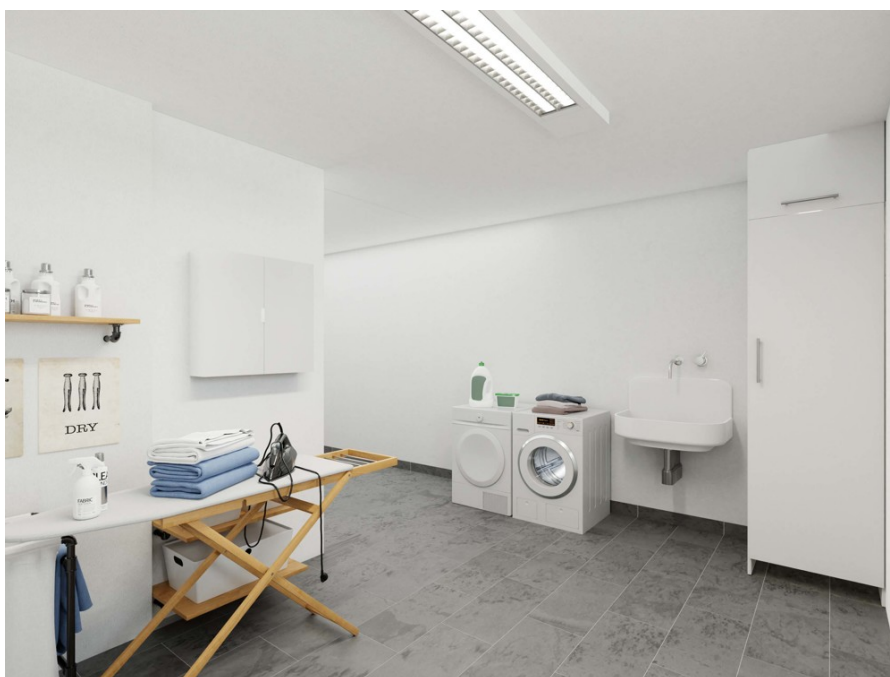
## O imóvel





Número da propriedade: 22142034\_18a - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel







VON POLL  
IMMOBILIEN®

Número da propriedade: 22142034\_18a - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## O imóvel



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

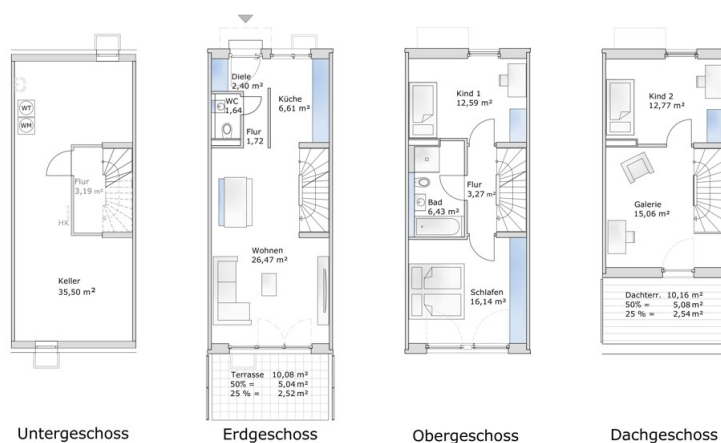
kontaktieren Sie  
uns gerne

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

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

Número da propriedade: 22142034\_18a - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Plantas dos pisos



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: 22142034\_18a - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Uma primeira impressão

Modernes, lichtdurchflutetes Neubau-Reihenhaus (Ausbauhaus) in toller Lage. Im aktuellen 3. Bauabschnitt entstehen insgesamt 20 Reihenhäuser mit Dachterrasse. 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 ist voraussichtlich im Frühjahr 2025 bezugsfertig. Mit einer Größe von ca. 115 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, 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), 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. Die schöne Dachterrasse und der Garten sind nach Süden ausgerichtet. Ein Carport und ein zusätzlicher Stellplatz bieten Platz für zwei KFZ und Fahrräder. Diese sind mit 34.800,- € zusätzlich zu erwerben. Zusammen mit den bereits ausgeführten Zusatzleistungen beläuft sich der Gesamtpreis auf 534.500,- €. (Ausbauhaus). 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.



Número da propriedade: 22142034\_18a - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Detalhes do equipamento

Energetisch nachhaltige Hybridbauweise  
Massivholzwände und -decken  
Wärmepumpe  
KFW 55 Standard  
3 Scheibenisolierverglasung (Holz/Alu)  
kontrollierte Lüftung  
großzügige Dachterrasse  
Rolläden  
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  
Carport

Número da propriedade: 22142034\_18a - 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 - 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.

Número da propriedade: 22142034\_18a - 87600 Kaufbeuren – Kaufbeuren Stadt

## Outras informações

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 Handelsregisterauszugs, 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.



Número da propriedade: 22142034\_18a - 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)