

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kaufbeuren

### Moderner und Exklusiver Wohnraum mit Freizeitgarantie



Objekt-Nr. **OM-313109**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **769.000 €**

Ansprechpartner:  
Juliane Schramm

Dietrich-Bonhoeffer-Strasse 14  
87600 Kaufbeuren  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	307,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,24 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,96 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderner und Exklusiver Wohnraum mit Freizeitgarantie

Dies ist ein Haus der besonderen Art mit einem Grundriss voller Möglichkeiten. Es wurde 2022 nach höchsten Standards KfW 55 erbaut. Luxus, Design und Funktionalität auf 160qm, perfekt und durchdacht geplant, ermöglicht Ihnen dieses Haus einen einmaligen Lebensstil. Inmitten der Kaufbeurer Natur!

Beim betreten des Hauses, erwartet Sie als erstes eine lichtdurchflutete Diele mit bodentiefen Fenstern. Von dort aus gelangen Sie in ein hochwertiges Gästebad mit großzügiger Regendusche, außerdem wurde das Bad mit einem praktischen Einbauschränk für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner ausgestattet.

Wenn Sie dann von der Diele aus in den sehr hellen Wohn-und Essbereich gehen erwartet Sie das absolut durchdachte Herzstück des Hauses.

Der Wohn-und Essbereich wurde mit Liebe zum Detail geplant. Eine luxuriöse Bulthaupt Design Küche B1 lässt jedes Herz höherschlagen. Damit Sie Ihren Gaumen verwöhnen können, stehen Ihnen ein Dampfgarer, eine eingebaute Kaffeemaschine, Kühl-und Gefrierschrank sowie ein Gaggenau-Kochfeld mit Phrasenabzug zur Verfügung. Ein integrierter Weinkühlschrank rundet die Küche auf höchstem Niveau ab.

Im eigentlichen Wohnbereich sorgt der hochwertige Kamin für eine behagliche Atmosphäre, und verbindet kochen, essen und entspannen perfekt. Der großzügige Wohnraum wird durch eine Zwischenwand geteilt, die Ihnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet, für z.B. eine Lesecke oder einen Sportbereich.

Bodentiefe Fensterschiebetüren fluten den Raum mit Tageslicht und lassen den Blick auf Ihren eigenen und privaten beheizbaren Poolbereich mit Gegenstromanlage zu - Ihre eigenen Oase zum wohlfühlen und relaxen.

Eine Photovoltaikanlage sorgt dafür das die Stromkosten vor allem für den Pool erschwinglich bleiben.

Das Obergeschoss bietet Ihnen 3 Zimmer. Schlafzimmer und zwei weitere Gäste-Arbeits-und-oder Schlafzimmer sowie ein wirklich luxuriöses Masterbad mit Regendusche und Badewanne.

Das Haus verfügt über einen großzügig geflüßten und beheizbaren Kellerraum. Eine Doppelgarage, sowie ein zusätzlicher großzügiger Außenanbau für Fahrräder, Gartenmöbel und mehr, runden das ganze Objekt perfekt ab.

Genau das könnte jetzt Ihr neues Zuhause werden, gerade wenn Sie

Komfort und Stil lieben und auch leben möchten.

## Ausstattung

Fakten

Wohnfläche ca. 160,24 qm

Nutzfläche ca. 40,96. qm

Heizung: Frohling Pelletheizung (in allen Räumen bis auf den Keller Fußbodenheizung)

Pelletlagerraum für 5,5 Tonnen Pellets

Photovoltaikanlage mit 5,4 KWP

Enthärtungsanlage

Querlüftung durch Fensterfalzlüfter

Ausstattungsdetails: Alles im Preis inbegriffen

Im gesamten Haus sind hochwertige Landhausdielen aus Eiche verlegt, in der Diele und den Bädern 80x80cm grosse Feinsteinzeugfliesen.

In allen Wohnräumen gibt es elektrische Rolläden, an allen Fenstern sind Insektenschutzgitter angebracht.

Videosprechanlage

Komplett durchdachtes LED Lichtsystem, alle hochwertigen Leuchten sind im Preis enthalten, inklusive der Garten und Garageneinfahrtsbeleuchtung

Raffstores an den Fenstern in den Bädern und der Küche sowie die Gardinen im Schlafzimmer und in den Dielen

Einbauküche der Firma Bulthaupt B1 inklusive aller Geräte

Hochwertiger Kaminofen

Einbauschränke im EG-Bad für Waschmaschine und Trockner

Im Außenbereich alle bepflanzten Cortenstahlbehälter und Sitzbänke

Der Poolroboter ist ebenfalls im Preis enthalten

Inventarwert von fast 100.000.- € im Preis inbegriffen

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Der Verkauf des Hause findet ausschließlich von privat an privat statt.

Das Haus ist auf einem Erbaugrundstück gebaut.

Die Erbpacht beträgt jährlich 2.478,60 €

und hat noch eine Laufzeit von 97 Jahren.

Die sonstigen Hausnebenkosten belaufen sich auf ca. 250,00.- € im Monat (Strom, Wasser, Pellets, Kaminfeger, Müllabfuhr)

Information zur Erbpacht

Die Erbpacht ermöglicht es Immobilien zu deutlich geringeren Kaufpreisen zu erwerben, da die Kosten für das Grundstück entfallen. Beim Erbbaurecht erwirbt der Käufer eine Immobilie, aber nicht den Grund und Boden auf dem es steht.

Der Grundstücksbesitzer räumt dem Immobilienkäufer ein vollumfängliches grundbuchmäßiges Nutzungsrecht ein. Im Gegenzug zahlt der Käufer monatlich oder jährlich eine Pachtgebühr.

Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach der Wohnflächenverordnung. Terrassenflächen sind hälftig angerechnet.

## Lage

Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren ist im Landkreis Ostallgäu, des Bundeslandes Bayern angesiedelt.

Die Stadt liegt am Fluss Wertach und ist mit 45000 Einwohnern eine der größten Städte des Regierungsbezirk Schwaben.

In Kaufbeuren gibt es beeindruckende Sehenswürdigkeiten, viele aus früheren Zeiten. So haben unter anderem die Überreste der historischen Stadtmauer, der Fünknopfturm und die Blasiuskapelle ihren Ursprung im Mittelalter.

Das Haus liegt im Wohngebiet Kaiserweiher - Ortsteil Kemnat, in der Nähe des Klinikum Kaufbeuren.

Dank der zentralen Lage lassen sich die nächst größeren Städte (Memmingen, Kempten, Füssen, Starnberg, Landsberg) sehr bequem und direkt zu erreichen.

Kaufbeuren ist auch für Pendler ein idealer Wohnstandort (München, Augsburg)

Das Straßennetz ist sehr gut ausgebaut, Bundesstraßen und Autobahnen in alle Richtungen sichern zusätzlich mit einem weit verzweigten Schienennetz die Mobilität. Auch der Flughafen Memmingen bietet viele interessante Reiseziele.

Kaufbeuren ist als Wirtschaftsstandort und Wohnort gleichermaßen sehr interessant. Sie finden sämtliche Einkaufsmöglichkeiten in Ihrer Nähe, von traditionellen Geschäften oder Modeboutiquen, über Filialen unterschiedlicher Discounter und Ladenketten, bis hin zu regionalen Handelsbetrieben. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nahe des Stadtkerns.

Optimal für Familien mit Kindern sind die umfangreichen Möglichkeiten an Betreuungs- und Bildungsangeboten. In Kaufbeuren und Umgebung gibt es mehrere Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung oder auch Kindertagespflege. Mit dem Erreichen des Schulalters stehen von staatlicher Seite verschiedene Schularten zur Verfügung: mehrere Grund- und Mittelschulen sowie Realschulen und Gymnasien.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	92,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



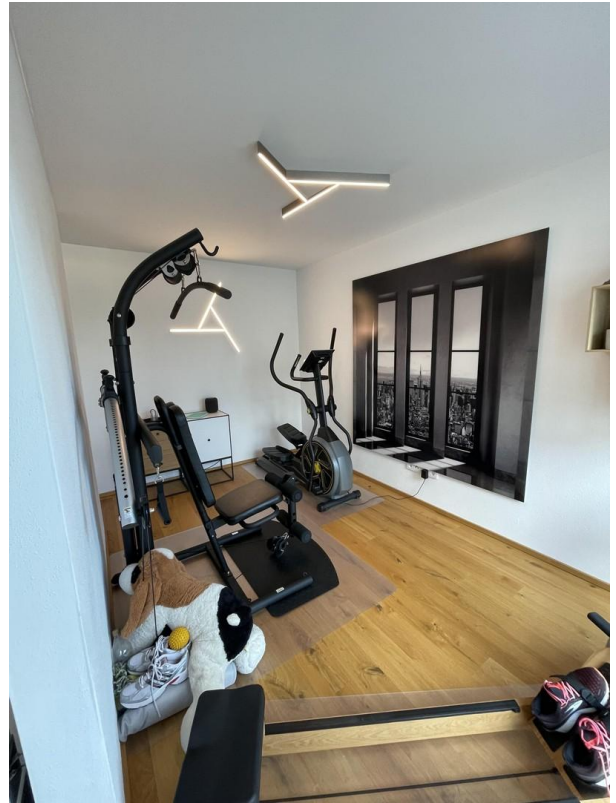
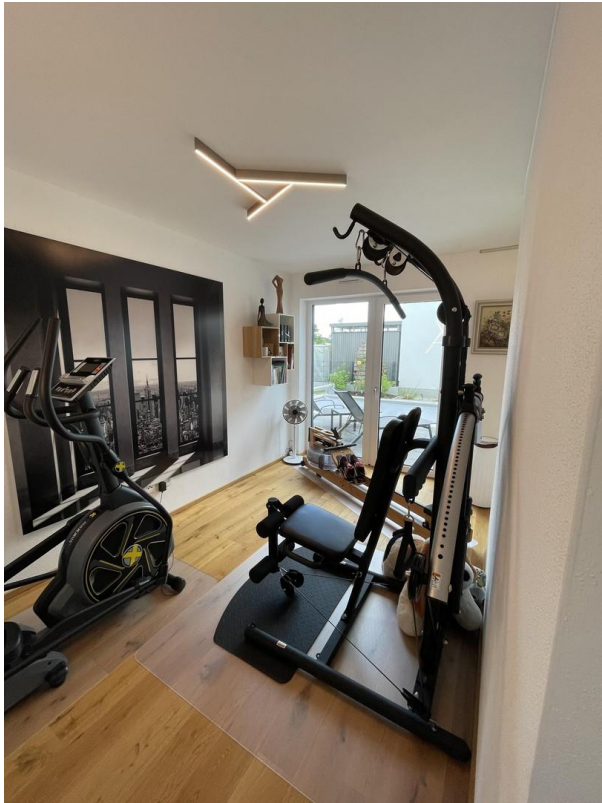
# Exposé - Galerie



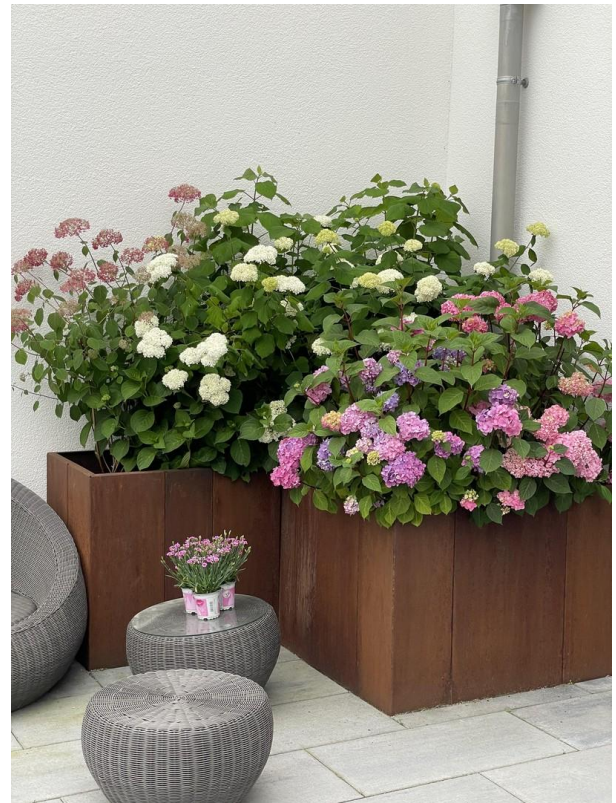
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





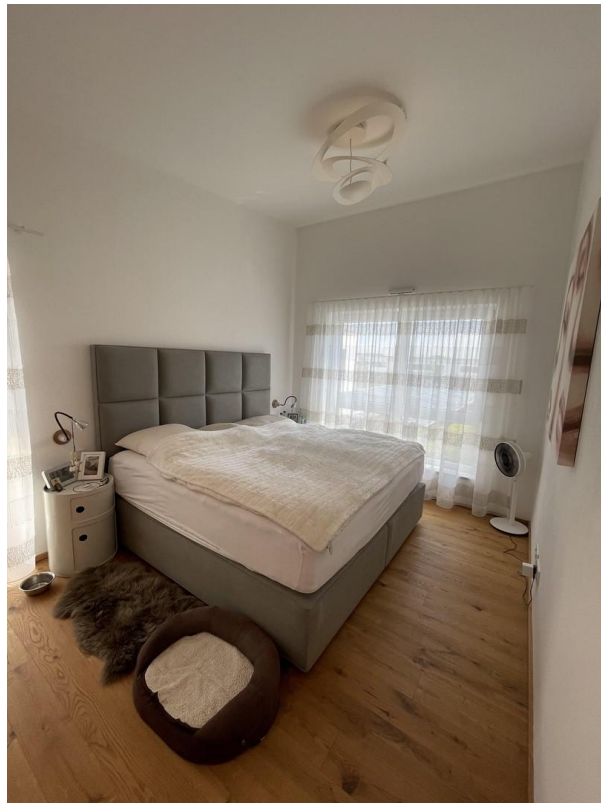
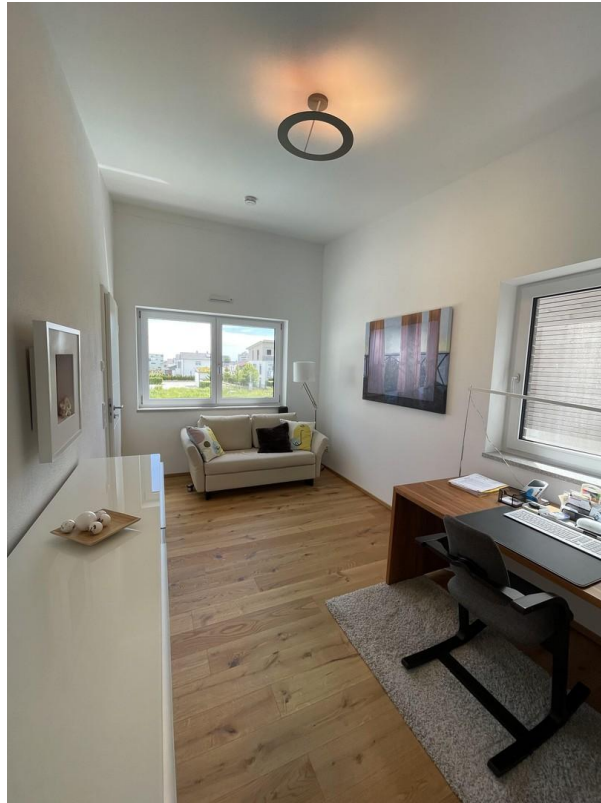
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

