

Exposé

Einfamilienhaus in Kaufbeuren

Traumhaus mit perfekt abgestimmter, moderner Ausstattung in erstklassiger Südwest-Wohnlage



Objekt-Nr. **OM-323303**

Einfamilienhaus

Verkauf: **867.000 €**

87600 Kaufbeuren
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	330,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	187,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	119,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier werden Wohnträume zur Wirklichkeit, mit viel Liebe zum Detail. Das moderne, mit hochwertigen Baumaterialien und ökologisch nach dem KfW55-Standard (Energieausweis A+) in 2022 errichtete Haus besticht durch seine Licht durchfluteten Räume. In der gesamten Inneneinrichtung wurde auf hochwertige Materialien geachtet. Das Haus ist als einzigartiger Winkelbau konzipiert, indem Wohnzimmer und Esszimmer die Terrasse einschließen. Zwei große Hebeschiebetüren ermöglichen den barrierefreien Durchgang und sorgen für viel Licht. Im Sommer erzielen hochwertige Raffstoren ein angenehmes Raumklima. Im Winter sorgt der eingebaute Kamin für heimelige Wärme. Gleich hinter dem Eingang, der barrierefrei ist, sorgt ein separater Garderobenraum für die perfekte Ordnung.

Alle Böden im gesamten Wohnbereich sind mit hochwertigem Eiche-Echtholzparkett mit Fußbodenheizung ausgestattet, perfekt für's Barfußlaufen. Ein weiteres Highlight im EG ist die hochwertige Küche mit Echtholztüren sowie modernen Kücheninsel (Küche kann extra erworben werden).

Das Highlight im Obergeschoss ist ein offenes Bad zum Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Ein weiterer sehr großer Raum kann als Büro oder als 2 Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden. Von dort hat man sogar eine tolle Bergsicht!

Dezentrale Lüfter sorgen für ein angenehmes Raumklima.

Eine leistungsstarke Photovoltaik-Anlage mit Wärmepumpe & Stromspeicher sorgen für autarkes Heizen mit geringen Nebenkosten.

Im Keller befinden sich 3 Räume & 1 Technikraum. Zwei der Räume werden mit einer Fußbodenheizung versorgt und können auch als Wohnraum genutzt werden.

In der Verlängerung des Wohnzimmers liegt bereits eine Baugenehmigung für einen Erweiterungsbau vor, der ideal als Büro, Wohnraum oder als Wellnessraum/Sauna genutzt werden kann.

Die großzügige Terrasse ist ideal nach Südwesten ausgerichtet mit viel Privatsphäre. Eine Garage, ein Stellplatz sowie weitere Stellplätze gegenüber sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten auch für Gäste.

Ausstattung

Eichenparkett, Hebe-Schiebe-Fensteranlagen, Fußbodenheizung, Kamin, dezentrale Lüftung, Photovoltaik, Küchen mit Kücheninsel, Beleuchtungskonzept

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Haus wird von privat an privat verkauft. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Das Haus ist, wie alle Häuser im Baugebiet, auf einem Erbbaugrundstück einer städtischen Stiftung der Stadt Kaufbeuren errichtet. Die Erbpacht läuft noch 96 Jahre. Danach hat der Käufer das Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts. Die monatliche Erbpacht hat den großen Vorteil, dass Sie das Haus zu einem günstigeren Preis erwerben, weil hohe Kosten für das Grundstück entfallen.

Grundrisse, Pläne, Energieausweis, Grundbucheintragung und weitere Informationen liegen bei einer Besichtigung vor.

Aufgrund großen Interesses bitten wir um Verständnis, dass Besichtigungen nur nach vorheriger Terminabsprache durchgeführt werden können.

Wir freuen uns, Sie kennen zu lernen und zeigen Ihnen gerne Ihren neuen Wohnraum. Bitte schreiben Sie uns per E-Mail an. Wir vereinbaren dann zeitnah einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Lage

WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN

Nur 100 m entfernt beginnt ein wahres Naturparadies zum Wandern, Walken, Joggen, Fahrradfahren und/oder Gassigehen mit einem Hund. Und in nur 10 Minuten überwältigt eine freie, phantastische Bergsicht auf die gesamten Allgäuer Alpen.

Das Objekt liegt in Kaufbeuren im Neubaugebiet Am Kaiserweiher. Kaufbeuren ist eine bezaubernde, bayrische Stadt mit ca. 46.000 Einwohnern und einer historischen Altstadt. Das alljährliche Tänzelfest, Bayerns ältestes historisches Kinderfest, ist weit über die Grenzen bekannt. Nach Kempten sind es gerade einmal 30 Minuten zu fahren.

Viele Berufspendler aus München und Augsburg zieht es nach Kaufbeuren, weil sie gerne kostengünstiger und naturnah leben wollen. Die Stadt im Ostallgäu ist perfekt zentral gelegen und nach München, Österreich, dem Bodensee, Ulm und Augsburg sind es jeweils nur ca. 60 Minuten. Viele Traumseen und die Allgäuer Bergwelt sind schnell und bequem erreichbar.

In unmittelbarer Nähe gibt es verschiedene Restaurants, Cafés, Supermärkte und ein Einkaufszentrum. Ebenso sorgen alle möglichen Ärzte für eine gute medizinische Versorgung, das Krankenhaus ist sogar fußläufig schnell erreichbar. Auch Baumärkte und viele Handwerksunternehmen lassen keine Wünsche offen. Verschiedene Schulformen und Kindergärten sind ebenso gut erreichbar. Insgesamt eine sehr gute Infrastruktur.

Von hier lassen sich die verschiedenen Ausflüge in die Allgäuer Bergwelt, zu den wunderschönen Seen, zu unzähligen Freizeitmöglichkeiten oder einfach nur zum Einkaufsbummel einfach und schnell organisieren.

Hier wird WOHNEN groß geschrieben: WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Esszimmer + Küche

Exposé - Galerie



Essen + Kamin



Essen

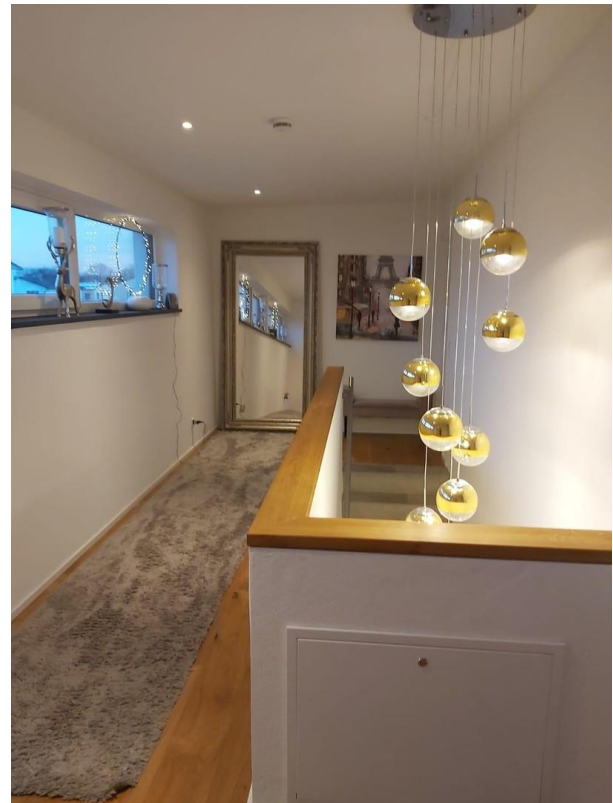
Exposé - Galerie



Küche + Beleuchtung



Gästebad



Galerie

Exposé - Galerie



Büro/Schlafen/Freizeit/Gäste



Bad

Exposé - Galerie



Schlafen +begeh. Kleiderschr.



Wohnzimmer



Kamin

Exposé - Galerie



Wohnraum



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Garten



Terrassenausblick