

Exposé

Reihenhaus in Kaufbeuren

Modernes Reihemittelhaus mit Dachterrasse und Garten in ruhiger Lage von Kaufbeuren



Objekt-Nr. OM-453376

Reihenhaus

Verkauf: **530.000 €**

87600 Kaufbeuren
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	92,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	115,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	154,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne und lichtdurchflutete Reihenmittelhaus überzeugt durch seine hochwertige Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine energieeffiziente Ausstattung nach KfW-55-Standard. Die Immobilie wurde in nachhaltiger Hybridbauweise aus Holz und Beton errichtet und befindet sich in attraktiver, ruhiger Lage am Ortsrand von Kaufbeuren.

Auf einer Wohnfläche von ca. 115 m² verteilt auf drei Etagen bietet das Haus insgesamt fünf Zimmer und somit ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Nutzungskonzepte. Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und ermöglicht durch große Fensterflächen eine angenehme, helle Wohnatmosphäre mit direktem Zugang zur Terrasse und dem nach Süden ausgerichteten Garten.

Im Ober- und Dachgeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie eine offene Galerie zur Verfügung, die sich ideal als Arbeits- oder Rückzugsbereich eignet. Das moderne Bad ist mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die ein hohes Maß an Privatsphäre bietet und zum Entspannen einlädt. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutzfläche sowie vielseitige Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie verfügt über eine energieeffiziente Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, eine kontrollierte Wohnraumlüftung sowie dreifach verglaste Fenster. Beheizt wird das Objekt über Fernwärme in Kombination mit einem Blockheizkraftwerk, was langfristig niedrige Betriebskosten unterstützt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz.

Ausstattung

- * Energieeffiziente Bauweise nach KfW-55-Standard
- * Nachhaltige Hybridbauweise aus Holz- und Massivbau
- * Umweltfreundliche Fernwärmeversorgung in Kombination Blockheizkraftwerk
- * Fußbodenheizung mit individueller Raumregelung
- * Kontrollierte Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima
- * Dreifach verglaste Holz-/Aluminiumfenster
- * Elektrische Rollläden (teilweise)
- * Hochwertige Feinsteinfliesen und Laminatböden
- * Modernes Bad mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Handtuchheizkörper
- * Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- * Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- * Sonnige Südterrasse mit eigener Gartenfläche
- * Geschützte Dachterrasse mit viel Privatsphäre
- * Voll unterkellert mit vielseitig nutzbarer Zusatzfläche
- * Tiefgaragenstellplatz sowie zusätzlicher Außenstellplatz inklusive

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die in diesem Exposé dargestellten Bilder dienen der Veranschaulichung. Zum Schutz der Privatsphäre wurden teilweise KI-gestützte Visualisierungen verwendet. Sämtliche baulichen Gegebenheiten sowie die Immobilie selbst entsprechen dem tatsächlichen Zustand.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen wird keine Gewähr übernommen.

Lage

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet im beliebten Kaufbeurer Stadtteil Oberbeuren und vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Innenstadt ist in nur ca. 15 Gehminuten erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, der Bahnhof sowie die B16 und A96 sorgen für eine ausgezeichnete regionale und überregionale Anbindung.

Die grüne Umgebung mit Wiesen, Wäldern, Badeseen und vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten bietet einen hohen Erholungswert. Auch die Nähe zu den Bergen macht die Lage zu einem idealen Ausgangspunkt für Aktivitäten zu jeder Jahreszeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	64,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Gut ausgestattete Küche (EG)

Exposé - Galerie



Gäste-WC (EG)



Schlafzimmer (OG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer: Blick zum Flur



Kinderzimmer (OG)

Exposé - Galerie



Badezimmer (OG)



Galerie (DG)

Exposé - Galerie



Büro / Kind 2 (DG)



Dachterasse (DG)

Exposé - Grundrisse

