

Exposé

Reihenhaus in Kaufbeuren

„Kernsaniertes Reihenhaus in Toplage Kaufbeuren-Im Haken | Westgarten | Garage | provisionsfrei“



Objekt-Nr. OM-467998

Reihenhaus

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Denis Krebs

87600 Kaufbeuren
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	189,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	135,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertig modernisierte Reihenhaus in begehrter Wohnlage von Kaufbeuren bietet auf ca. 135 m² Wohnfläche ein nahezu neuwertiges Wohngefühl. Das im Jahr 1983 errichtete Haus wurde in den letzten Monaten umfassend renoviert/saniert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand.

Im Zuge der Sanierung wurden die Elektroinstallation sowie die Heizungs- und Wasserleitungen erneuert. Sämtliche Wohnräume wurden mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet. Wände und Decken wurden neu verputzt und gestrichen. Das Badezimmer wurde modern gestaltet und hochwertig ausgestattet.

Auch die Außenbereiche wurden vollständig überarbeitet. Der Eingangsbereich wurde neu gestaltet, die Terrasse erneuert und der Garten neu angelegt. Die neue Markise sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Der nach Westen ausgerichtete Garten bietet ideale Voraussetzungen für sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden.

Zum Haus gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein hochwertig renoviertes Zuhause ohne weiteren Modernisierungsbedarf suchen.

Das Haus ist bezugsfertig und kann nach Vereinbarung übernommen werden.

Ausstattung

- * ca. 135 m² Wohnfläche
- * Baujahr 1983
- * Umfangreich modernisiert
- * Erneuerte Elektroinstallation
- * Erneuerte Heizungs- und Wasserleitungen
- * Hochwertiger Eichenparkettboden
- * Modernisiertes Badezimmer
- * Neu verputzte und gestrichene Innenräume
- * Neue Terrasse
- * Neu angelegter Garten mit Westausrichtung
- * Neu gestalteter Eingangsbereich
- * Neue Markisen
- * Garage
- * Zusätzlicher Stellplatz
- * Moderne Gasheizung (Baujahr ca. 2023)
- * Bezugsfertiger Zustand
- * Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Impressum

Angaben gemäß § 5 DDG

ImmoHausKonzept GmbH Immobilienmakler

Rosenweg 7

87654 Friesenried

Vertreten durch:

Denis Krebs

Register: HRB 18561

Registergericht: Amtsgericht Kempten (Allgäu)

Genehmigung nach § 34 c GewO durch die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern erteilt.

Kontakt

Telefon: 0151/14936739

E-Mail: info@immohauskonzept.de

Umsatzsteuer

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:

Aufsichtsbehörde

IHK für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

<http://www.ihk-muenchen.de>

Verantwortlich für den Inhalt gemäß §§ 5, 6 TMG sowie § 55 RStV: Denis Krebs

Hinweis auf EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:
<http://ec.europa.eu/consumers/odr>

Lage

Die Immobilie befindet sich in der König-Rudolf-Straße im beliebten Kaufbeurer Wohngebiet „Im Haken“. Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt und zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Die Kaufbeurer Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch die umliegenden Orte sowie die Autobahnanschlüsse schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung einen hohen Freizeitwert mit zahlreichen Rad- und Spazierwegen sowie Naherholungsmöglichkeiten.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und gewachsenem Wohnumfeld macht diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer KI möbliert

Exposé - Galerie



Terrasse KI möbliert & Garten



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Ansicht Garten



Terrasse & Garten

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer leer



EG Wohnzimmer leer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer leer



DG möbliert KI Büro

Exposé - Galerie



DG leer



DG möbliert KI

Exposé - Galerie



DG möbliert KI



DG Flur möbliert KI

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 1 möbliert KI



OG Kinderzimmer 1 leer

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 2 leer



OG Kinderzimmer 2 möbliert KI

Exposé - Galerie



OG Balkon für 2 Kinderzimmer



OG Schlafzimmer möbliert KI

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer leer



OG Bad

Exposé - Galerie



OG Bad



OG Dusche

Exposé - Galerie



EG Küche leer



EG Küche möbliert KI

Exposé - Galerie



EG Küche leer



EG Küche möbliert KI

Exposé - Galerie



EG WC



Heizungsraum

Exposé - Galerie



Großer Kellerraum



Kellerabgang

Exposé - Galerie



Kleiner Kellerraum



Garage

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS - OBERGESCHOSS



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel.

Flächenberechnung

OG - Kinderzimmer	ca. 14,97 m ²	OG - Schlafzimmer	ca. 26,12 m ²
OG - Badezimmer	ca. 6,30 m ²	OG - Flur	ca. 4,52 m ²
Loggia (zu 1/2)	ca. 2,85 m ²		

Wohnfläche: ca. 54,76 m² **Total:** ca. 54,76 m²

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS - ERDGESCHOSS



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel.

Flächenberechnung

EG - Wohn-/Esszimmer	ca. 28,64 m ²	EG - Küche	ca. 10,07 m ²
EG - Gäste-WC	ca. 2,85 m ²	EG - Flur	ca. 4,35 m ²
EG - Windfang	ca. 3,87 m ²	Terrasse (zu 1/4)	ca. 1,43 m ²

Wohnfläche: ca. 51,21 m² Total: ca. 51,21 m²

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS - DACHGESCHOSS



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel.

Flächenberechnung

DG - Zimmer ca. 24,26 m² DG - Flur ca. 2,00 m²

Wohnfläche: ca. 26,26 m² Total: ca. 26,26 m²

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS - UNTERGESCHOSS



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel.

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023


Gültig bis: **08.12.2035**

Registriernummer:

BY-2025-006114809

1

Gebäude

Gebäudetyp	beidseitig angebautes Gebäude		
Adresse	König Rudolf str. 114 87600 Kaufbeuren		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1983		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2023		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	158,4 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas LL		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Energieberatung Klauke
Fabian Klauke
Rebhuhnweg 12
86842 Türkheim

Unterschrift des Ausstellers

F. Klauke

Ausstellungsdatum 09.12.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

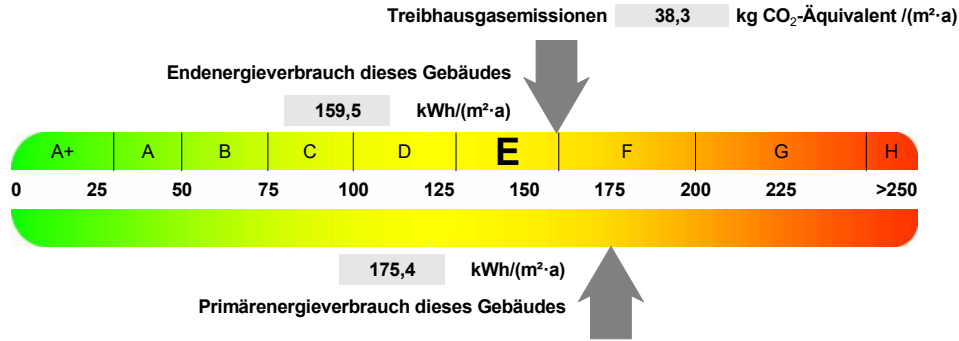
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2025-006114809

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

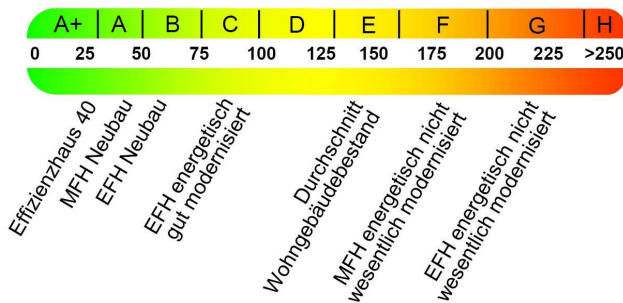
159,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas LL	1,10	74358	12672	61686	1,02

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld "Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises