Lauben

Erstbezug mit Förderbonus. Hochwertiges Wohnen in idyllischer Lage.

Objektnummer: 26062025



KAUFPREIS: 760.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117.43 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26062025 - 87493 Lauben

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26062025 - 87493 Lauben

Auf einen Blick

Objektnummer	26062025
Wohnfläche	ca. 117.43 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2027
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	760.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26062025 - 87493 Lauben

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	09.04.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	13.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 26062025 - 87493 Lauben

Die Immobilie





Objektnummer: 26062025 - 87493 Lauben

Die Immobilie

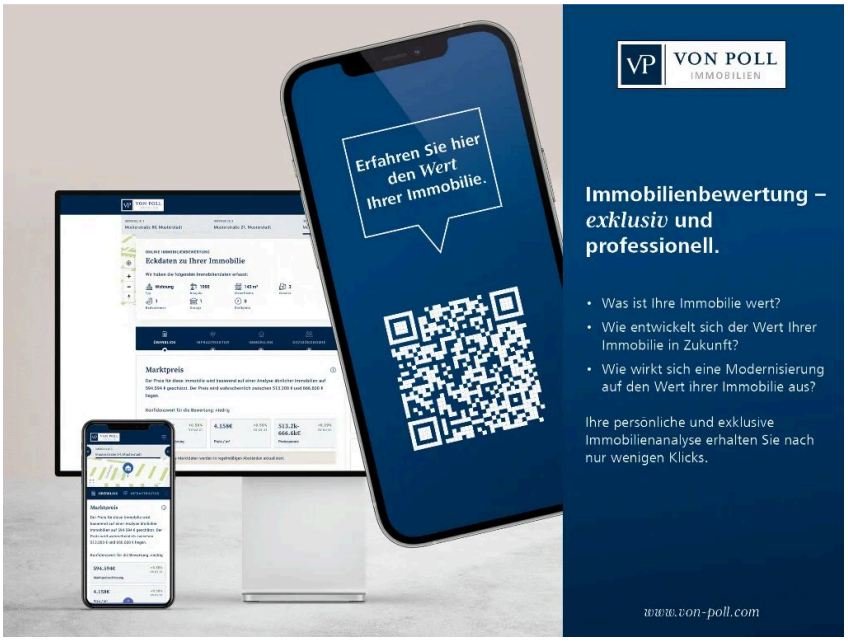




Objektnummer: 26062025 - 87493 Lauben

Die Immobilie





Objektnummer: 26062025 - 87493 Lauben

Die Immobilie





Objektnummer: 26062025 - 87493 Lauben

Ein erster Eindruck

Hier entsteht ein Zuhause, das Lebensqualität, Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit auf besondere Weise vereint.

Die großzügig geschnittene, barrierearme 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung überzeugt durch modernste Bauweise und hohe Wohnqualität.
Dank der zertifizierter Wohngesundheit, die ausschließlich nachhaltige Ausbaumaterialen verwendet, entsteht eine exzellente Atmosphäre.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, die kontinuierlich frische Luft bereitstellt und gleichzeitig den Energieverbrauch reduziert.

Im Mittelpunkt des Wohnens steht der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein offenes Ambiente und lassen viel Tageslicht in die Räume. Durch Schiebetüren wird der Wohnbereich harmonisch um die sonnige Terrasse und den Garten erweitert – ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenraum, ideal für gemeinsames Kochen, Essen und das tägliche Familienleben.

Für erholsame Ruhe und persönlichen Rückzug stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die viel Raum für individuelle Gestaltung und entspannte Privatsphäre bieten. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch zwei vollwertige ausgestattete Bäder- ideal für Familien und Gäste.

Ein integrierter Technikraum bietet praktische Stellfläche für Waschmaschine, und Trockner. Ein separater Abstellraum im Dachgeschoss mit ca. 9 m² schafft weiteren wertvollen Stauraum für saisonale oder selten genutzte Gegenstände.

Auch in puncto Komfort überzeugt die Wohnung: Ein Garagenstellplatz, der bereits mit einer Wallbox ausgestattet ist, sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz bieten komfortable Parkmöglichkeiten und unterstreichen die zukunftsorientierte Ausrichtung der Wohnung. Diese werden zusätzlich erworben.

Das gesamte Wohnhaus mit nur 4 Einheiten wird in hochwertiger Qualität von SchwörerHaus errichtet und erfüllt den anspruchsvollen KfW-40-Effizienzhausstandard. Nach den uns vorliegenden Unterlagen des Bauträgers profitieren Sie von einer bereits zugesagten KfW-261-Förderung mit bis zu 52.5000.-€ tilgungsfreien Förderbonus– ein absoluter finanzieller Vorteil.

Mit der 30 Jahre Garantie auf die Grundkonstruktion und der geprüften Bauqualität von SchwörerHaus erwerben Sie eine Immobilie, die langfristige Werthaltigkeit und

höchsten Wohnkomfort vereint.

Zur hochwertige Grundausstattung gehören unter anderem:
•Effiziente Wärmepumpe mit niedrigen Heizkosten
•Fußbodenheizung in allen Räumen
•Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
•Photovoltaikanlage mit attraktivem Mieterstrommodell
•Wasserenthärtungsanlage
•Zusätzlicher Frischwasseranschluss ohne Enthärtung innerhalb der Wohnung
•Dreifach verglaste Fenster
•Bosch Smart Home Controller II
•Hoher Schallschutz und ausgezeichnete Energieeffizienz
•Wände und Decken mit weißem Edel-Putz
•Bodenbeläge und Fliesen sind bereits im Leistungsumfang enthalten.

Sie haben die Möglichkeit, zahlreiche Ausstattungsdetails im Rahmen der Bemusterung individuell nach Ihren Wünschen zu gestalten. Teilweise besteht sogar noch Spielraum für bauliche Anpassungen, sodass Sie Ihr neues Zuhause aktiv mitgestalten können. Die baulichen Voraussetzungen der Wohnung sind seniorengerecht und barrierefrei. Ein stufenloser Zugang zum Gebäude sowie Dusche sind vorgesehen. Bedienelemente können ergonomisch angepasst und eine unterfahrbare Küchenzeile umgesetzt werden. Alle Ausstattungen lassen sich im Bemusterungszeitraum individuell festlegen.

Dank des vorhandenen Mieterstrommodells können Eigentümer von lokal erzeugtem Solarstrom und attraktiven Energiekosten profitieren.

Für Investoren und Kapitalanleger bietet der Eigentümer einen Vermietungsservice an.

Objektnummer: 26062025 - 87493 Lauben

Ausstattung und Details

Wohnung:
- Neubau-Wohnung in einem SchwörerHaus KFW 40 Effizienzhaus
- KfW-261-Förderung mit bis zu 52.5000.-€ tilgungsfreien Förderbonus
- Zertifizierte Wohngesundheit durch Verwendung emissionsarmer Ausbaumaterialien und PEFC-zertifiziertes Holz aus regionalen Wäldern
- Fenster dreifach verglast, teilweise raumhoch mit Schiebetür und elektrischen Rollläden
- Mehrschichtiger Wandaufbau mit besonderem Schallschutz
- Brandschutzklasse REI60 gem. DIN 13501
- Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung schafft kontinuierlich frische Luft
- BOSCH Wärmepumpe
- BOSCH Smart Home Controller II
- Fußbodenheizung
- Wasserentkalkungsanlage
- Wände mit weißem Edelputz
- Zwei Badezimmer mit barrierefreier Dusche, WC und Waschbecken
- Offener, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Küche kann unterfahrbar ausgestattet werden
- Drei geräumige Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ein Technikraum mit Anschlüssen für Waschmaschine, Trockner und viel Platz zum Abstellen und Verstauen

Separater Stauraum:
- Ein eigener Abstellraum im Dachgeschoss ergänzt das Platzangebot ideal.

Dach:
- Dacheindeckung aus Ton-Dachziegeln mit 30 jähriger Herstellergarantie
- Photovoltaikanlage für günstigen Mietstrom

Terrasse und Garten:
- Erweiterung des Wohnraumes ins Frei, mit Trennwand zum Nachbarn
- Zusätzlicher Freiraum für entspannte Stunden im Grünen

Garage und Stellplatz:
- Sicher und wettergeschützt parken in der eigenen Garage
- Mit Wallbox für zukunftsorientierte Mobilität
- Neben der Garage bietet ein zusätzlicher Außenstellplatz weiteren Parkkomfort

Für Investoren und Kapitalanleger bietet der Eigentümer einen Vermietungsservice an.

Objektnummer: 26062025 - 87493 Lauben

Alles zum Standort

Ein ruhiges Wohngebiet -eingebettet in eine ländliche Idylle direkt am Fluss Leubas und angrenzend an die Hochschulstadt Kempten mit hervorragender Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Dieser kleine Ort präsentiert sich eingebettet in die sanft hügelige Voralpenlandschaft. Im Winter können Sie bei entsprechender Schneelage in eine nahegelegene Langlaufloipe einsteigen. Zum nächsten Skigebiet benötigen Sie nicht länger als eine halbe Stunde mit dem Auto. Nahegelegene Wanderwege laden ganzjährig zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Eine Bäckerei befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das neue Einkaufszentrum Heising sowie weitere große Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 2-3km Entfernung schnell erreichbar.

Die direkte Autobahnanbindung befindet sich in 1,5km Entfernung.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:
-Kempten: 7 km
-Oberstdorf: 53 km
-Memmingen: 29 km
-München: 132 km
-Schloss Neuschwanstein: 52 km
-Lindau (Bodensee): 69 km

Objektnummer: 26062025 - 87493 Lauben

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26062025 - 87493 Lauben

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten
Tel.: +49 831 - 54 07 79 0
E-Mail: kempten@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com