Lauben

Erstbezug mir Förderbonus. Zwei Ebenen - eine Idylle.

Objektnummer: 26062026



KAUFPREIS: 960.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben

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

Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben

Auf einen Blick

Objektnummer	26062026
Wohnfläche	ca. 160 m²
Etage	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2027
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	960.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben

Auf einen Blick: Energiedaten

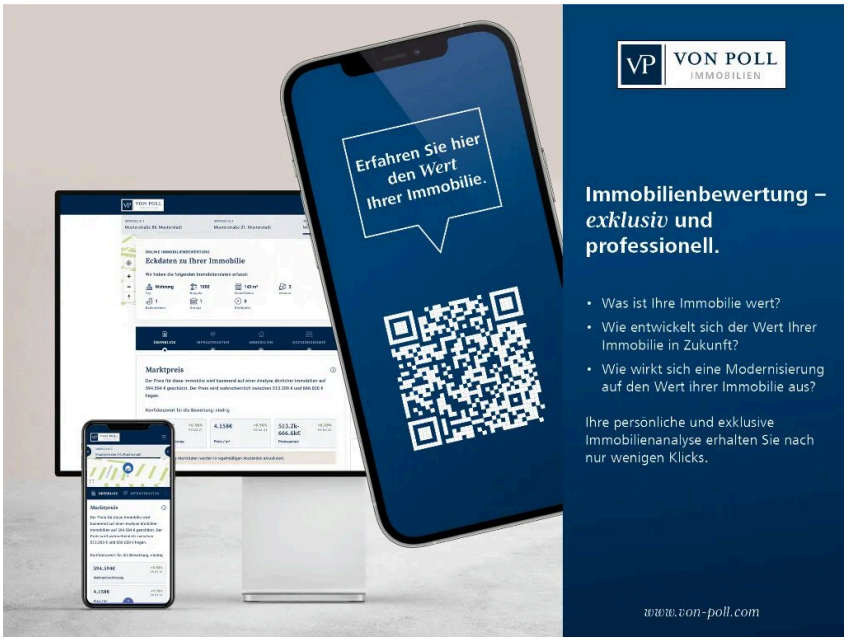
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	09.04.2036
Befeuerung	Elektro

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

Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben

Die Immobilie





Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben

Die Immobilie

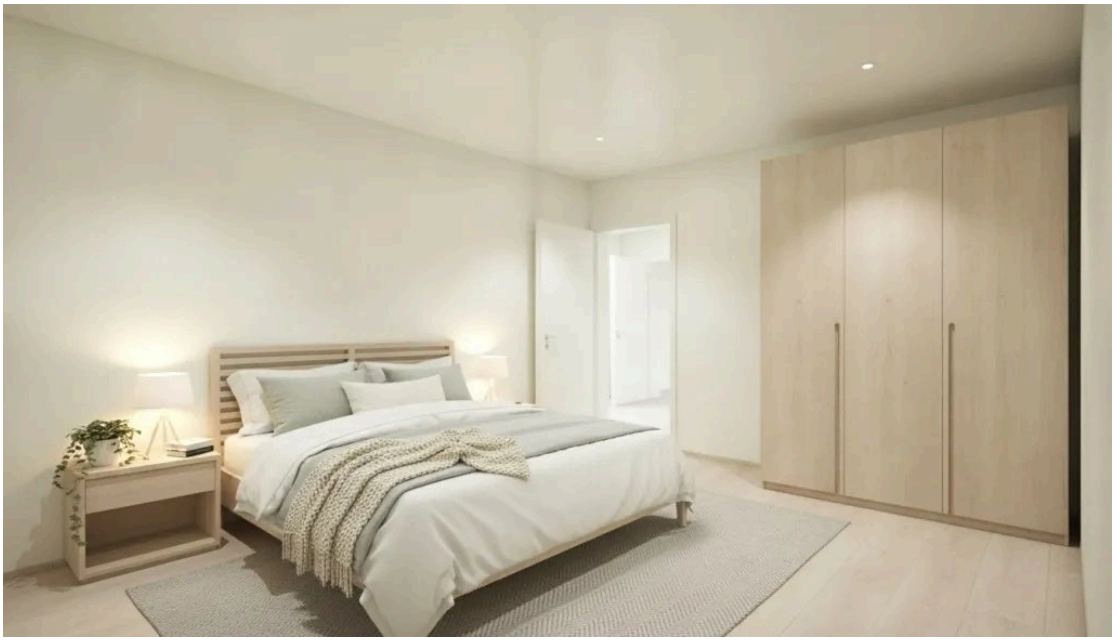




Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben

Die Immobilie





Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben

Die Immobilie





Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung vereint modernes Wohnen, nachhaltige Bauqualität und ein Höchstmaß an Lebensqualität zu einem Zuhause. Auf zwei Ebenen -vom Obergeschoss bis Dachgeschoss- entfaltet sich ein einladendes Raumgefühl bei höchsten Ansprüchen an Komfort, Gesundheit und Energieeffizienz.

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

Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Großzügige Fensterfronten holen die Sonne ins Haus und schaffen eine offene Wohnatmosphäre. Schiebetüren erweitern den Wohnraum nahtlos auf den sonnigen extra tiefen Balkon (3m)– ein Ort für entspannte Morgenstunden, gesellige Abende mit Freunden oder einfach zum Genießen des Augenblicks.

Die weiteren Räume bieten vielfältige Möglichkeiten für Rückzug, Entspannung und persönliche Entfaltung. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich – hier findet jeder seinen eigenen Lieblingsplatz. Zwei stilvoll ausgestattete Bäder machen den Alltag für Familien ebenso angenehm wie für Gäste.

Ein besonderes Highlight eröffnet das flexibel nutzbare Dachgeschoss. Über die interne Treppe sowie zusätzlich über einen separaten Außenzugang erreichbar, bietet dieser Bereich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell präsentiert er sich als großzügige Wohn- und Rückzugsebene mit eigenem Bad. Ob Homeoffice, Gästebereich, Jugendzimmer, Mehrgenerationenwohnen oder zusätzliche Zimmer für wachsende Familien – hier passt sich die Immobilie Ihren Lebensphasen und Bedürfnissen an.

Praktische Details wurden mit viel Sorgfalt durchdacht: Ein integrierter Technikraum bietet Platz für Waschmaschine und Trockner, während ein separater Abstellraum im Dachgeschoss wertvollen Stauraum für alles schafft, was nicht täglich benötigt wird.

Auch die Technik überzeugt auf ganzer Linie. Ein Garagenstellplatz mit bereits installierter Wallbox sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz bieten zeitgemäßen Komfort und unterstreichen die zukunftsorientierte Ausrichtung. Diese werden zusätzlich erworben.

Das Mehrfamilienhaus mit lediglich vier Wohneinheiten wird von SchwörerHaus in bewährter Premiumqualität errichtet und erfüllt den anspruchsvollen KfW-40-Effizienzhausstandard. Besonders attraktiv: nach den uns vorliegenden Unterlagen des

Bauträgers liegt bereits eine zugesagte Förderung im Rahmen des KfW-261-Programms vor. Durch den Tilgungszuschuss von 35 % (auf 150 000€) reduziert sich die tatsächliche Rückzahlungssumme erheblich – ein finanzieller Vorteil, der diese Immobilie zusätzlich aufwertet.

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 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, so dass Sie Ihr neues Zuhause aktiv mitgestalten können.

Das Gebäude verfügt über ein modernes Mieterstrommodell, das den Bewohnern die Nutzung lokal erzeugter Solarenergie ermöglicht.

Für Investoren und Kapitalanleger bietet der Eigentümer einen Vermietungsservice an.

Objektnummer: 26062026 - 87493 Lauben

Ausstattung und Details

Maisonette-Wohnung:
- Neubau-Wohnung über zwei Etagen 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

Obergeschoss:
- Zwei Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- Offener, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Drei geräumige Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ein Technikraum mit Anschlüssen für Waschmaschine, Trockner und viel Platz zum Abstellen und Verstauen

Dachgeschoss:
- ein großzügiger, offener konzipierter Wohnbereich, der flexibel die Schaffung eines zusätzlichen Zimmers ermöglicht
- Der Zugang erfolgt über eine interne Treppe oder über den externen Hausflur
- Bad mit Dusche, WC und Waschbecken
- Der Abstellraum im Dachgeschoss ergänzt das Platzangebot ideal

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

Balkon:
- Extra tiefer Balkon (3m) zur Erweiterung des Wohnraumes ins Freie, mit Trennwand zum Nachbarn

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: 26062026 - 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: 26062026 - 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: 26062026 - 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