

Kaufbeuren

Provisionsfrei !!! Hochwertige 2 Zimmer Wohnung in zentraler Top - Lage

Objektnummer: 25142011



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,03 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

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

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick

Objektnummer	25142011
Wohnfläche	ca. 76,03 m ²
Dachform	Walmdach
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	545.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	17.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	13.02.2035	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



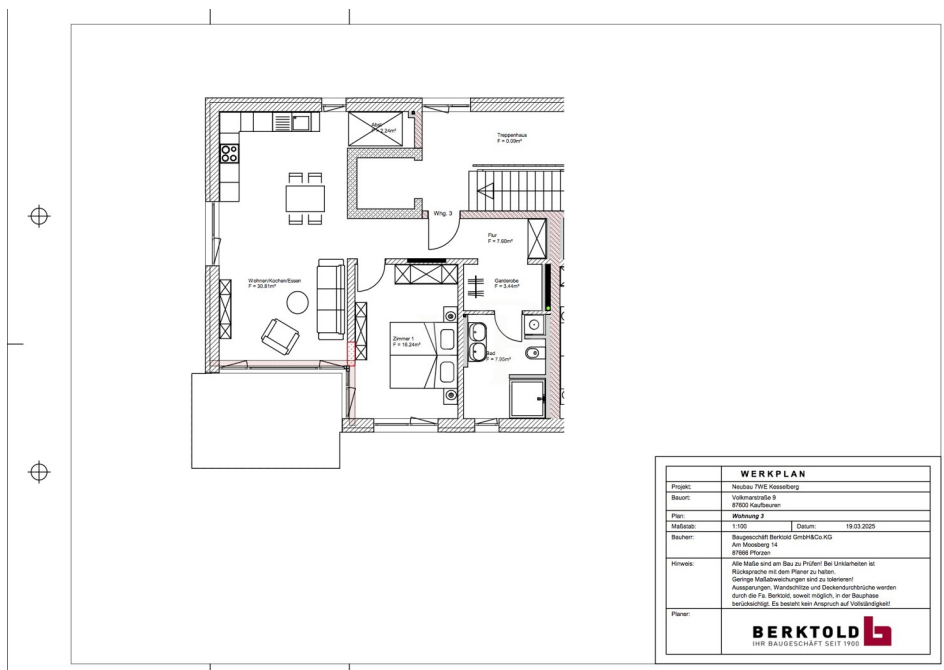
Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **13.02.2035** Vorschau 1

(Ausweis nicht rechts gültig)

Gebäude

Objekttyp	Technisches Mehrfamilienhaus		
Adresse	Vollmers 9, 87600 Kaufbeuren		
Objektfläche ¹	205		
Baujahr Gebäude ¹	2025		
Baujahr Wärmeerzeuger ¹	2025		
Art der Wohnungen	S		
Gebäudehöhe (m) ²	9,7 m <input type="checkbox"/> nicht § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wasserdichte Energieerzeuger für Heizung ³	Biomasse, Erdgas E		
Wasserdichte Energieerzeuger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ⁴	Art: Umwälzenergie (Wärmepumpe)	Verwendung:	Raumheizungszugang und Trinkwassererwärmung
Art der Lüftung ⁵	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Einzelströmung	<input type="checkbox"/> Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Gebläse Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
	<input type="checkbox"/> Gebläse Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Spezialausföhrige Klimatisierungen ⁶	<input type="checkbox"/> Aktiv	<input type="checkbox"/> Nichtaktiv	<input type="checkbox"/> Modifizierung
	<input type="checkbox"/> Aktiv	<input type="checkbox"/> Nichtaktiv	<input type="checkbox"/> Modifizierung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (Preis/Leistungsverhältnis)
	<input type="checkbox"/> Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (Preis/Leistungsverhältnis)
	<input type="checkbox"/> Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (Preis/Leistungsverhältnis)

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 über die Ausführung des Energieausweises ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudemasse nach dem GEG, die sich in der Regel mit der öffentlichen Werksangelegenheiten unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen Gleichartige Vergleiche energetischer Gebäudevergleiche (siehe Seite 5) für die Energieausweise sind die Normierungsvorgaben (siehe 6).

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

Datenerhebung über den Verbrauch durch:

Eigentümer Ausleiher

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (Preis/Leistungsverhältnis).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung): Unterschicht des Ausstellers

A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH
Anwalt Kaufmann, Dr.-Ing. (FH), Bauphysiker
Sternenstraße 30
87600 Kaufbeuren

Ausstellungsdatum: 14.02.2025

1) Bei in den angrenzenden GEG, insbesondere das angewendete Änderungsgesetz zum GEG.
2) nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 1 GEG anzuwenden.
3) Nichtanwendung möglich.
4) Klimatisierung oder sonstiger Lüftungs- und Klimatisierung im Sinne des § 74 GEG.

Hinweis gemäß § 6, Energieausweis 1880 § 4.1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **13.02.2035** Vorschau 2

(Ausweis nicht rechts gültig)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 8,7 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 17,2 kWh/(m²·a)

↑ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 28,3 kWh/(m²·a)

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 17,2 kWh/(m²·a)

Arbeitszustand gemäß GEG¹

Endenergiebedarf (kWh/(m ² ·a))	Arbeitszustand	Endenergiebedarf (kWh/(m ² ·a))	Arbeitszustand
17,2	A	28,3	B

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: 17,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Vergleichswerte Endenergie²

Endenergiebedarf (kWh/(m ² ·a))	Arbeitszustand
17,2	A

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Dieses GEG dient für die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen. Die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt unter Berücksichtigung der Angaben zum Gebäude, die in der öffentlichen Werksangelegenheiten (siehe Seite 5) für die Energieausweise sind die Normierungsvorgaben (siehe 6). Die angegebenen Vergleichswerte stellen Gleichartige Vergleiche energetischer Gebäudevergleiche (siehe Seite 5) für die Energieausweise sind die Normierungsvorgaben (siehe 6).

1) Für die in den angrenzenden GEG, insbesondere das angewendete Änderungsgesetz zum GEG.
2) Nichtanwendung möglich.
3) Klimatisierung oder sonstiger Lüftungs- und Klimatisierung im Sinne des § 74 GEG.

Hinweis gemäß § 6, Energieausweis 1880 § 4.1

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Ein erster Eindruck

Wir bieten Ihnen hier eine exklusive, ästhetische 2 Zimmer Neubau Wohnung in bester Lage von Kaufbeuren mit Balkon und 2 TG Stellplätzen. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss Bestehend aus 1 Schlafzimmer, einem großzügigen Wohn - Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, einem Badezimmer und Garderobenbereich. Hervorzuheben ist die hochwertige Bauweise, sowie Ausstattung. Der hohe energetische Standard und somit die sehr geringen Heizkosten, zeichnen diese Immobilie aus. Beheizt wird das Gebäude durch den Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Spitzenlast wird von einer Gastherme abgedeckt. Die Beheizung aller Wohnräume erfolgt mittels Fußbodenheizung. Das moderne Bad ist mit Duschrinne aus Acryl ausgestattet, Porzellan- Waschtischen , WC, Handtuchhalter, Badetuchhalter, Papierrollenhalter, Spiegel und Waschmaschinenanschlüsse. Zusätzlich zum Wohnugspreis sind zwei Tiefgaragenplätze für je € 25.000,- zu erwerben. Hier haben Sie die Chance Ihren Wohntraum, in Toplage, in die Realität umzusetzen. Die Fertigstellung der Wohnung ist für das Ende 2025 geplant. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Die Illustrationen sind unverbindlich. Es stehen weitere Wohnungen zur Verfügung.

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Ausstattung und Details

- Ziegelmassivbauweise
- Luftwärmepumpe mit Gasunterstützung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- kfW 55
- Stahl- Sichtbetontreppen in allen Geschossen
- Kunststoff / Alufenster 3fach Isolierverglasung
- elektrische Jalousien in raumseitig geschlossenen Jalousiekästen
- Alu-Fensterbänke
- Klingelanlage mit Wechselsprechanlage und elektr. Türöffner
- vollflächig verklebter Holzboden
- Fliesen
- Badewanne
- Duschrinne aus Acryl
- Porzellan Waschtische
- wandhängende WC`s
- Handtuchhalter, Badetuchhalter, Papierrollemhalter, Spiegel,
- Waschmaschinenanschlüsse
- Alle Wohnungen erhalten TV- & Radioanschluss über eine SAT-Anlage oder Internetanschluss, in jedem Wohn- und Schlafraum. Netzwerkanschluss in jedem Zimmer außer Bad und WC.
- Balkon
- Tiefgaragenstellplätze

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Alles zum Standort

Kaufbeuren ist eine Stadt mit derzeit ca. 48.000 Einwohnern und kulturellen Highlights in der alten freien Reichsstadt und Umgebung. Die Innenstadt erreichen Sie zu Fuß in ca. 5 - 10 Minuten. Die Verkehrsanbindung wie auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, so erreichen Sie z. B. die nächste Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte sowie Cafes sind im Umkreis von ca. 10 Min. zu erreichen. Der nächste Kindergarten ist nur 500 m entfernt. Grund- und weiterführende Schulen sind direkt im Ort. In ca. 15 Minuten erreichen Sie die Autobahn A 96 und die Bundesstraße B 16 ist in wenigen Min. zu erreichen. Weitläufige Wiesen, Felder und Wälder laden zum Radeln und Wandern ein. Direkt in der Nachbarschaft befinden sich schöne Freizeit- und Sportanlagen. Herrliche Badeseen sorgen im Sommer für Erfrischung und im Winter erreichen Sie in einer halben Stunde verschiedene Skigebiete in den Alpen.

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 17.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech

E-Mail: landsberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com