

Kaufbeuren

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

Objektnummer: 25142011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,03 m<sup>2</sup> • 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



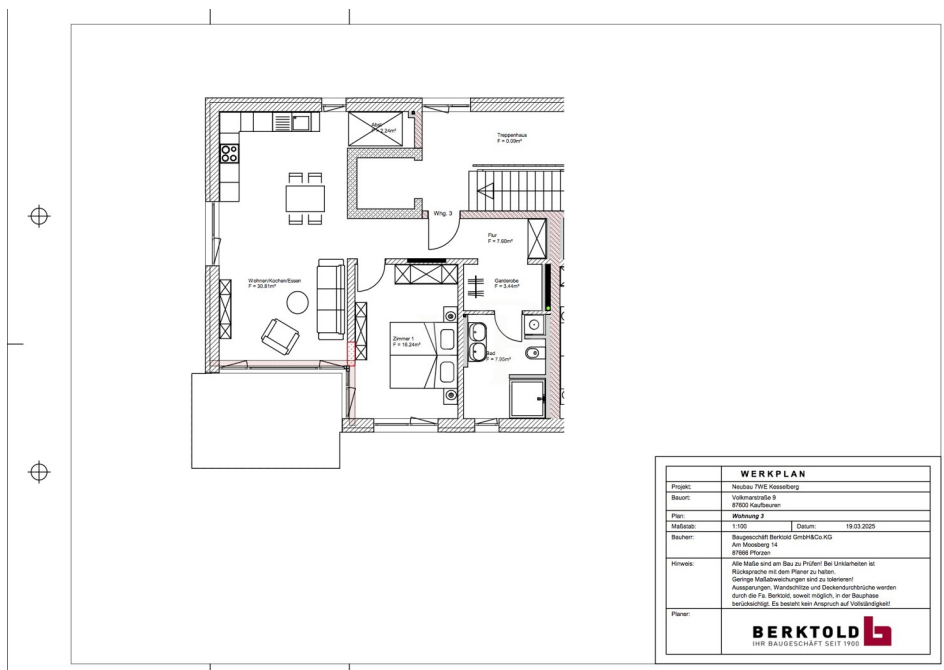
Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## 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 Vorstellung (Ausweis nicht gültig) 1

**Gebäude**

Gebäudeart	Technische Mehrfamilienhaus	
Adresse	Völkners 9 87600 Kaufbeuren	
Objektname <sup>1</sup>		
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	2025	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1</sup>	2025	
Anzahl der Wohnungen	5	
Gebäudehöhe (m)	9,07 m <input type="checkbox"/> nicht § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wasserdichte Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Brenn-MG, Erdgas E	
Wasserdichte Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup>	Brenn-MG, Erdgas E	
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Umwälzpumpe (Wärmepumpe)	Verwendung: Raumheizung und Trinkwassererwärmung
Art der Lüftung <sup>4</sup>	<input type="checkbox"/> Fenstellaftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Einzelstufung	<input type="checkbox"/> Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>5</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gebläse Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Spezialausföhrige Klimatisierung <sup>6</sup>	Ausart C <input type="checkbox"/> Mehrfach fähig/absoluter Energieeffizienz	
Anzahl der Ausstellungen des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung
	<input type="checkbox"/> Veräußerung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Sonstige (Preisg)

**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 den üblichen Wärmeflusskoeffizienten unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen Gleichartige Vergleichswerte energetischer Gebäudemassen (siehe Seite 5) für die Energieausweise sind die Normierungsvorgaben (siehe 4).

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/Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (Preisg/Anlage).

**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) Unterschrift des Ausstellers

A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH  
Anwalt Kaufmann, Dipl.-Ing. (FH), Bauplaner  
Scheffelstraße 26c  
87600 Kaufbeuren

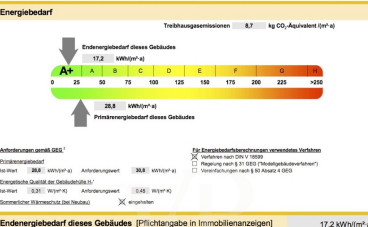
Ausstellungsdatum 14.02.2025

<sup>1</sup> Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls das angewendete Änderungsdatum zum GEG.  
<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 1 Satz 1 GEG anzuwenden.  
<sup>3</sup> Nicht anzuwenden.  
<sup>4</sup> Klimatisierung oder sonstiger Lüftung- und Klimatisierung im Sinne des § 74 GEG.  
 Hinweis gemäß § 69, Ergänzungen: 1888 3.4.1

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Vorstellung (Ausweis nicht gültig) 2



**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Wärme erneuerbarer Energien<sup>1</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 80% AFK Regel gemäß § 71 Absatz 1a Nr. 2 des GEG oder der 80% AFK Regel gemäß § 71 Absatz 1a Nr. 2 des GEG

Erdwärme (Erdwärmepumpe) (Wärmepumpe) (§ 71a)  
 Wasserpumpe (§ 71c)  
 Biomasse (§ 71d)  
 Photovoltaik (§ 71e)  
 Solarthermie (§ 71f)  
 Kleinwasserkraft (§ 71g)  
 Wasserkraft (§ 71h)  
 Windenergie (§ 71i)  
 Geothermie (§ 71j)  
 Sonstige (§ 71k)

Erdwärme (Erdwärmepumpe) (Wärmepumpe) (§ 71 Absatz 1a)  
 Erdwärme (Erdwärmepumpe) (Wärmepumpe) (§ 71 Absatz 1a)  
 Erdwärme (Erdwärmepumpe) (Wärmepumpe) (§ 71 Absatz 1a)

Art der erneuerbaren Energie Bewertung<sup>2</sup>

Nutzung der Anlagen, für die das 80% AFK Regel gilt Anzahl EE<sup>3</sup>

Art der erneuerbaren Energie %

weitere Erläuterungen und Erläuterungen in der Anlage Bewertung<sup>2</sup>

<sup>1</sup> siehe F. 01 Seite 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe F. 02 Seite 2 auf Seite 2 des Energieausweises  
<sup>3</sup> siehe F. 03 Seite 3 auf Seite 3 des Energieausweises  
<sup>4</sup> siehe F. 04 Seite 4 auf Seite 4 des Energieausweises  
<sup>5</sup> siehe F. 05 Seite 5 auf Seite 5 des Energieausweises  
<sup>6</sup> siehe F. 06 Seite 6 auf Seite 6 des Energieausweises  
<sup>7</sup> siehe F. 07 Seite 7 auf Seite 7 des Energieausweises  
<sup>8</sup> siehe F. 08 Seite 8 auf Seite 8 des Energieausweises  
<sup>9</sup> siehe F. 09 Seite 9 auf Seite 9 des Energieausweises  
<sup>10</sup> siehe F. 10 Seite 10 auf Seite 10 des Energieausweises  
<sup>11</sup> siehe F. 11 Seite 11 auf Seite 11 des Energieausweises  
<sup>12</sup> siehe F. 12 Seite 12 auf Seite 12 des Energieausweises  
<sup>13</sup> siehe F. 13 Seite 13 auf Seite 13 des Energieausweises  
<sup>14</sup> siehe F. 14 Seite 14 auf Seite 14 des Energieausweises  
<sup>15</sup> siehe F. 15 Seite 15 auf Seite 15 des Energieausweises  
<sup>16</sup> siehe F. 16 Seite 16 auf Seite 16 des Energieausweises  
<sup>17</sup> siehe F. 17 Seite 17 auf Seite 17 des Energieausweises  
<sup>18</sup> siehe F. 18 Seite 18 auf Seite 18 des Energieausweises  
<sup>19</sup> siehe F. 19 Seite 19 auf Seite 19 des Energieausweises  
<sup>20</sup> siehe F. 20 Seite 20 auf Seite 20 des Energieausweises  
<sup>21</sup> siehe F. 21 Seite 21 auf Seite 21 des Energieausweises  
<sup>22</sup> siehe F. 22 Seite 22 auf Seite 22 des Energieausweises  
<sup>23</sup> siehe F. 23 Seite 23 auf Seite 23 des Energieausweises  
<sup>24</sup> siehe F. 24 Seite 24 auf Seite 24 des Energieausweises  
<sup>25</sup> siehe F. 25 Seite 25 auf Seite 25 des Energieausweises  
<sup>26</sup> siehe F. 26 Seite 26 auf Seite 26 des Energieausweises  
<sup>27</sup> siehe F. 27 Seite 27 auf Seite 27 des Energieausweises  
<sup>28</sup> siehe F. 28 Seite 28 auf Seite 28 des Energieausweises  
<sup>29</sup> siehe F. 29 Seite 29 auf Seite 29 des Energieausweises  
<sup>30</sup> siehe F. 30 Seite 30 auf Seite 30 des Energieausweises  
<sup>31</sup> siehe F. 31 Seite 31 auf Seite 31 des Energieausweises  
<sup>32</sup> siehe F. 32 Seite 32 auf Seite 32 des Energieausweises  
<sup>33</sup> siehe F. 33 Seite 33 auf Seite 33 des Energieausweises  
<sup>34</sup> siehe F. 34 Seite 34 auf Seite 34 des Energieausweises  
<sup>35</sup> siehe F. 35 Seite 35 auf Seite 35 des Energieausweises  
<sup>36</sup> siehe F. 36 Seite 36 auf Seite 36 des Energieausweises  
<sup>37</sup> siehe F. 37 Seite 37 auf Seite 37 des Energieausweises  
<sup>38</sup> siehe F. 38 Seite 38 auf Seite 38 des Energieausweises  
<sup>39</sup> siehe F. 39 Seite 39 auf Seite 39 des Energieausweises  
<sup>40</sup> siehe F. 40 Seite 40 auf Seite 40 des Energieausweises  
<sup>41</sup> siehe F. 41 Seite 41 auf Seite 41 des Energieausweises  
<sup>42</sup> siehe F. 42 Seite 42 auf Seite 42 des Energieausweises  
<sup>43</sup> siehe F. 43 Seite 43 auf Seite 43 des Energieausweises  
<sup>44</sup> siehe F. 44 Seite 44 auf Seite 44 des Energieausweises  
<sup>45</sup> siehe F. 45 Seite 45 auf Seite 45 des Energieausweises  
<sup>46</sup> siehe F. 46 Seite 46 auf Seite 46 des Energieausweises  
<sup>47</sup> siehe F. 47 Seite 47 auf Seite 47 des Energieausweises  
<sup>48</sup> siehe F. 48 Seite 48 auf Seite 48 des Energieausweises  
<sup>49</sup> siehe F. 49 Seite 49 auf Seite 49 des Energieausweises  
<sup>50</sup> siehe F. 50 Seite 50 auf Seite 50 des Energieausweises  
<sup>51</sup> siehe F. 51 Seite 51 auf Seite 51 des Energieausweises  
<sup>52</sup> siehe F. 52 Seite 52 auf Seite 52 des Energieausweises  
<sup>53</sup> siehe F. 53 Seite 53 auf Seite 53 des Energieausweises  
<sup>54</sup> siehe F. 54 Seite 54 auf Seite 54 des Energieausweises  
<sup>55</sup> siehe F. 55 Seite 55 auf Seite 55 des Energieausweises  
<sup>56</sup> siehe F. 56 Seite 56 auf Seite 56 des Energieausweises  
<sup>57</sup> siehe F. 57 Seite 57 auf Seite 57 des Energieausweises  
<sup>58</sup> siehe F. 58 Seite 58 auf Seite 58 des Energieausweises  
<sup>59</sup> siehe F. 59 Seite 59 auf Seite 59 des Energieausweises  
<sup>60</sup> siehe F. 60 Seite 60 auf Seite 60 des Energieausweises  
<sup>61</sup> siehe F. 61 Seite 61 auf Seite 61 des Energieausweises  
<sup>62</sup> siehe F. 62 Seite 62 auf Seite 62 des Energieausweises  
<sup>63</sup> siehe F. 63 Seite 63 auf Seite 63 des Energieausweises  
<sup>64</sup> siehe F. 64 Seite 64 auf Seite 64 des Energieausweises  
<sup>65</sup> siehe F. 65 Seite 65 auf Seite 65 des Energieausweises  
<sup>66</sup> siehe F. 66 Seite 66 auf Seite 66 des Energieausweises  
<sup>67</sup> siehe F. 67 Seite 67 auf Seite 67 des Energieausweises  
<sup>68</sup> siehe F. 68 Seite 68 auf Seite 68 des Energieausweises  
<sup>69</sup> siehe F. 69 Seite 69 auf Seite 69 des Energieausweises  
<sup>70</sup> siehe F. 70 Seite 70 auf Seite 70 des Energieausweises  
<sup>71</sup> siehe F. 71 Seite 71 auf Seite 71 des Energieausweises  
<sup>72</sup> siehe F. 72 Seite 72 auf Seite 72 des Energieausweises  
<sup>73</sup> siehe F. 73 Seite 73 auf Seite 73 des Energieausweises  
<sup>74</sup> siehe F. 74 Seite 74 auf Seite 74 des Energieausweises  
<sup>75</sup> siehe F. 75 Seite 75 auf Seite 75 des Energieausweises  
<sup>76</sup> siehe F. 76 Seite 76 auf Seite 76 des Energieausweises  
<sup>77</sup> siehe F. 77 Seite 77 auf Seite 77 des Energieausweises  
<sup>78</sup> siehe F. 78 Seite 78 auf Seite 78 des Energieausweises  
<sup>79</sup> siehe F. 79 Seite 79 auf Seite 79 des Energieausweises  
<sup>80</sup> siehe F. 80 Seite 80 auf Seite 80 des Energieausweises  
<sup>81</sup> siehe F. 81 Seite 81 auf Seite 81 des Energieausweises  
<sup>82</sup> siehe F. 82 Seite 82 auf Seite 82 des Energieausweises  
<sup>83</sup> siehe F. 83 Seite 83 auf Seite 83 des Energieausweises  
<sup>84</sup> siehe F. 84 Seite 84 auf Seite 84 des Energieausweises  
<sup>85</sup> siehe F. 85 Seite 85 auf Seite 85 des Energieausweises  
<sup>86</sup> siehe F. 86 Seite 86 auf Seite 86 des Energieausweises  
<sup>87</sup> siehe F. 87 Seite 87 auf Seite 87 des Energieausweises  
<sup>88</sup> siehe F. 88 Seite 88 auf Seite 88 des Energieausweises  
<sup>89</sup> siehe F. 89 Seite 89 auf Seite 89 des Energieausweises  
<sup>90</sup> siehe F. 90 Seite 90 auf Seite 90 des Energieausweises  
<sup>91</sup> siehe F. 91 Seite 91 auf Seite 91 des Energieausweises  
<sup>92</sup> siehe F. 92 Seite 92 auf Seite 92 des Energieausweises  
<sup>93</sup> siehe F. 93 Seite 93 auf Seite 93 des Energieausweises  
<sup>94</sup> siehe F. 94 Seite 94 auf Seite 94 des Energieausweises  
<sup>95</sup> siehe F. 95 Seite 95 auf Seite 95 des Energieausweises  
<sup>96</sup> siehe F. 96 Seite 96 auf Seite 96 des Energieausweises  
<sup>97</sup> siehe F. 97 Seite 97 auf Seite 97 des Energieausweises  
<sup>98</sup> siehe F. 98 Seite 98 auf Seite 98 des Energieausweises  
<sup>99</sup> siehe F. 99 Seite 99 auf Seite 99 des Energieausweises  
<sup>100</sup> siehe F. 100 Seite 100 auf Seite 100 des Energieausweises  
 Hinweis gemäß § 69, Ergänzungen: 1888 3.4.1

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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)