Kaufbeuren

Provisionsfrei !!! Hochwertige 3 Zimmer Erdgeschoss Wohnung in zentraler Top - Lage von Kaufbeuren

Property ID: 25142008

PURCHASE PRICE: 660.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 98,82 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

At a glance

Property ID	25142008
Living Space	ca. 98,82 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2025
Type of parking	2 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	660.000 EUR
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 13 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	13.02.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	17.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

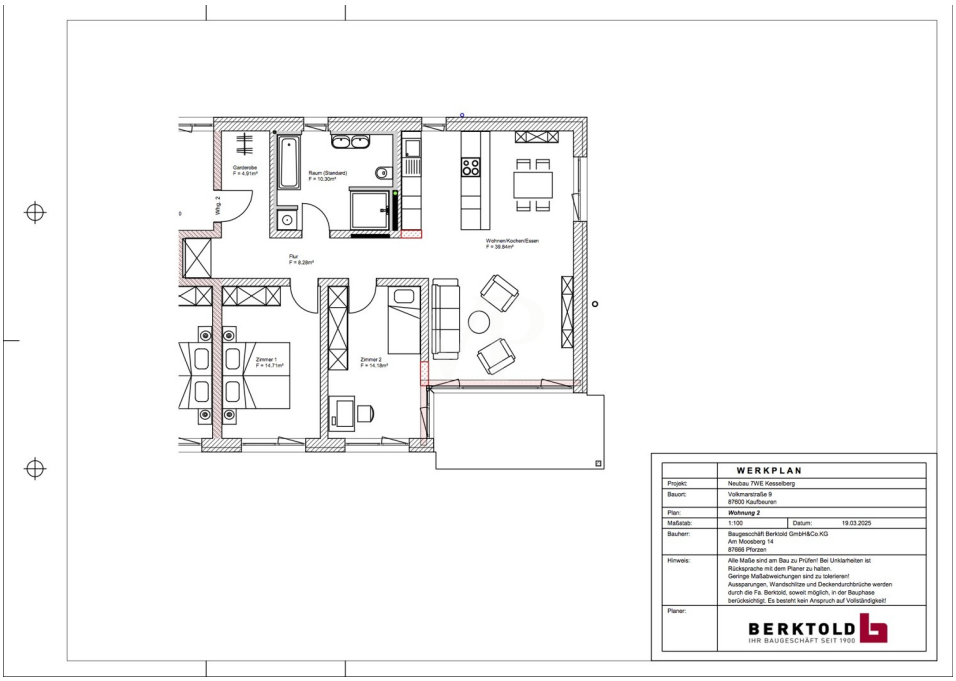
The property

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

The property

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

The property

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **13.02.2035** — Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig) — 1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Volkmannstr. 9 87600 Kaufbeuren	
Gebäudeteil [2]		
Baujahr Gebäude [3]	2025	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2025	
Anzahl der Wohnungen	5	
Gebäudenutzfläche (A_N)	927,1 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [5]	Strom-Mix, Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [5]	Strom-Mix, Erdgas E	
Erneuerbare Energien [5]	Art: Umweltwärme (Wärmepumpe)	Verwendung: Raumwärmeerzeugung und Trinkwarmwasserbereitung
Art der Lüftung [6]	☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [7]	☐ Passive Kühlung ☐ Geladene Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [7]	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

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.

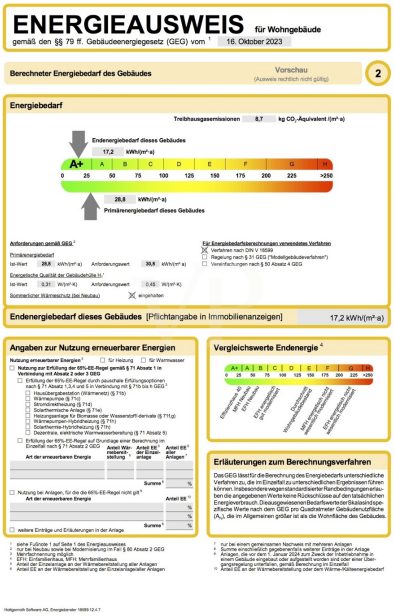
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)	Unterschrift des Ausstellers
A. Kaufmann Ingenieur GmbH Andreas Kaufmann, Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieur Schleinerhofstraße 36d 87600 Kaufbeuren	Ausstellungsdatum: 14.02.2025

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 Klimaanlagen oder kombiniertes Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hüttgenroth Software AG, Energieberater 18589 12.4.7

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

The property



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig) — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,7 kg CO_2-Äquivalent (m² a)

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

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

26,8 kWh/(m² a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [1]
Primärenergiebedarf
Ist-Wert 26,8 kWh/(m² a) Anforderungswert 30,8 kWh/(m² a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle [1]
Ist-Wert 0,31 W/(m² K) Anforderungswert 0,45 W/(m² K)
Sommerlicher Wärmeschutz (Bei Neubau) X eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
X Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [1] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser
☐ Nutzung der EE-Klasse für 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit § 71 Absatz 3 oder 5 GEG
☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3-4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis § GEG [1]
☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Holzgasanlage für Wärme aus Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
☐ Biomasseheizung (Feststoffheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeerzeugung [4]	Anteil EE [5] an Einzelanlage	Anteil EE [6] aller Anlagen [4]
		Summe [4]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [4]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [5]
	%
	%
Summe [4]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 | EFH Neubau | EFH Altbestand gut modernisiert | Durchschnittliches Wohngebäude | Altes Wohngebäude nach Teilsanierung | Altes Wohngebäude nach Sanierungsfahrplan

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dieausgewiesenen Bedarfswerte der Skalaindspezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei energetischer Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[4] Anteil der Einzelanlage an der Wärmeerzeugung aller Anlagen
[5] Anteil EE an der Wärmeerzeugung der Einzelanlage
[6] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[7] Anteil EE an der Wärmeerzeugung aller Anlagen mit Ausnahme der Anlage
[8] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Erstinbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[9] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater 18599 12.4.7

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

A first impression

Wir bieten Ihnen hier eine exklusive, ästhetische 3 Zimmer EG -Neubau Wohnung in bester Lage von Kaufbeuren mit Terrasse und 2 TG Stellplätzen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss .

Bestehend aus 2 Schlafzimmern, einem großzügigen Wohn - Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, 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 werden zwei Tiefgaragenplätze für je € 25.000,- angeboten.

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.

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Details of amenities

- Ziegelmassivbauweise
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Luftwärmepumpe mit Gasunterstützung
- Fußbodenheizung
- kfW 55
- Stahlbeton- Sichttreppen in allen Geschossen
- Kunststofff / Alufenster 3fach Isolierverglasung
- elektrische Jalousien in raumseitig geschlossenen Jalousiekästen
- Alu-Fensterbänke
- Klingelanlage mit Wechselsprechanlage und elektr. Türöffner
- vollflächig verklebter Holzboden
- Fliesen
- Badewannne
- 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.
Einen Netzwerkanschluss in jedem Zimmer außer Bad und WC.
- Tiefgaragenstellplätze
- Terrasse

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

All about the location

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.

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Other information

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+.

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com