

Kaufbeuren

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

CODE DU BIEN: 25142008



PRIX D'ACHAT: 660.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 98,82 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## En un coup d'œil

|                        |   |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25142008                                  |
| Surface habitable      | ca. 98,82 m <sup>2</sup>                  |
| Type de toiture        | Toit en pavillon                          |
| Pièces                 | 3   |
| Chambres à coucher     | 2   |
| Salles de bains        | 1   |
| Année de construction  | 2025                                      |
| Place de stationnement | 2 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente) |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Prix d'achat              | 660.000 EUR   |
| Type                      | Etage   |
| Technique de construction | massif  |
| Surface de plancher       | ca. 13 m <sup>2</sup>                                       |
| Aménagement               | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

CODE DU BIEN: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                            |
|---|----------------------|--|----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique     |
| Chauffage                                     | ELECTRICITY          | Consommation d'énergie                                   | 17.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 13.02.2035           | Classement énergétique                                   | A+                         |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 2025                       |

CODE DU BIEN: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## La propriété



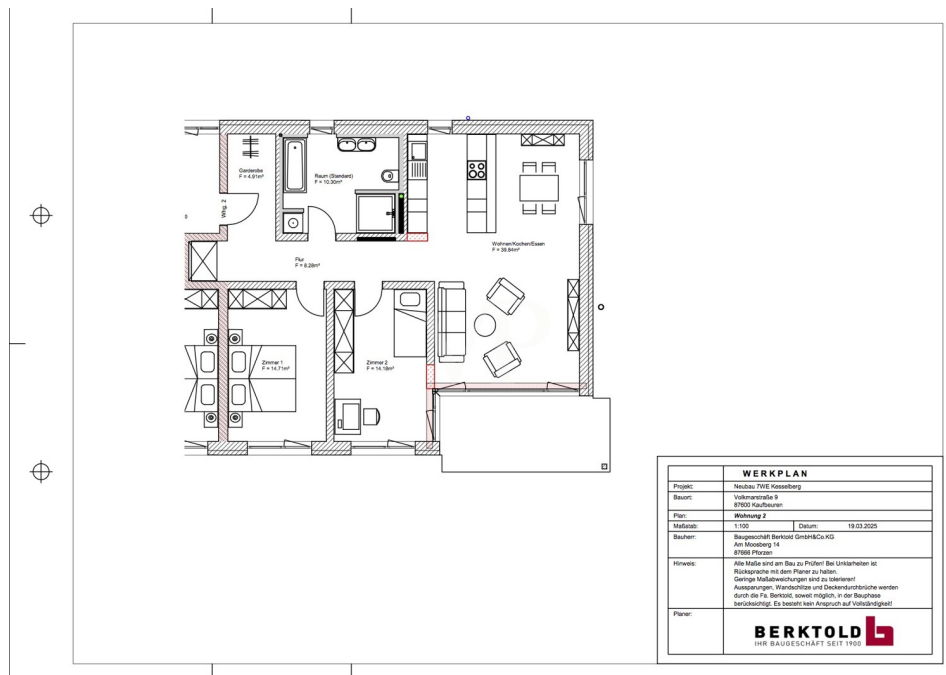
CODE DU BIEN: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

# La propriété



### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 19 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: **13.02.2035** Vorschau 1

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

---

**Gebäude**

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| Gebäudeart                                | Freistehendes Mehrfamilienhaus   |  |  |
| Adresse                                   | Volkmarstr. 9  |  |  |
| Ort                                       | 87600 Kaufbeuren   |  |  |
| Gebäudeart                                | Wohngebäude  |  |  |
| Baujahr                                   | 2023   |  |  |
| Baujahr (Ergänzung 1)                     | 2023   |  |  |
| Anzahl der Wohnungen                      | 5  |  |  |
| Gebäudefläche (m <sup>2</sup> )           | 507,1 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 2 GEG aus der Wohnfläche ermittelt  |  |  |
| Wärmetechnik (Energie für Heizung)        | Strom/MA, Erdgas E   |  |  |
| Erneuerbare Energie                       | <input type="checkbox"/> Biomasse (Wärmepumpe) <input type="checkbox"/> Windenergie <input type="checkbox"/> Wasserkraft <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Solarthermie <input type="checkbox"/> Geothermie <input type="checkbox"/> Biomasse (andere) <input type="checkbox"/> Windenergie (onshore) <input type="checkbox"/> Windenergie (offshore) <input type="checkbox"/> Wasserkraft <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Solarthermie <input type="checkbox"/> Geothermie <input type="checkbox"/> Biomasse (andere) |  |  |
| Art der Lüftung                           | <input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schwerkraftlüftung <input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung  |  |  |
| Art der Kühlung                           | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Direkte Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme  |  |  |
| Inspektionsfähige Klimatisierung          | <input type="checkbox"/> Anzahl 0 <input type="checkbox"/> Nachweis <input type="checkbox"/> Nachweis <input type="checkbox"/> Modifizierung <input type="checkbox"/> Sonstige (Prüfung)   |  |  |
| Art der Ausfertigung des Energieausweises | <input checked="" type="checkbox"/> Nachweis <input type="checkbox"/> Modifizierung <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)  |  |  |

---

**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 Hauptkriterium dient die energetische Gebäudenachfrage nach dem GEG, die sich in der Regel mit dem allgemeinen Wärmeempfinden verhält. Die angegebenen Werte sind die energetische Gebäudenachfrage nach dem GEG (siehe auch Tabelle 1) oder die Energiebedarfskennwerte nach dem Gebäudeenergiegesetz (siehe auch Tabelle 2).  
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 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.  
 Die Angaben zum Energieverbrauch sind freiwillig.  
 Der Energieausweis enthält zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beidseitig (freiwillige Angabe).

---

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oder die beschrifteten Gebäudeteile. Der Energieausweis ist lediglich dazu geeignet, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

---

|  |  |
|--|--|
| Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)<br>A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH<br>A. Kaufmann, Dr.-Ing. (FH) Bauingenieur<br>Scheuerstraße 36f<br>87600 Kaufbeuren | Unterschrift des Ausstellers<br><br>Ausstellungsdatum 14.02.2025 |
|--|--|

1. Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls des angenommenen Änderungsdatums zum GEG  
 2. nur für die §§ 19a bis 19c des GEG anzuwenden  
 3. bei Mehrfamilienhäusern  
 4. bei Wohngebäuden  
 5. bei Nichtwohngebäuden  
 6. bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup>

Hinweis: Nachweis des Energiebedarfs nach § 19 GEG





**CODE DU BIEN: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

## Une première 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. Es stehen weitere Wohnungen zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Détails des commodités

- Ziegelmassivbauweise
  - Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
  - Luftwärmepumpe mit Gasunterstützung
  - Fußbodenheizung
  - kfW 55
  - Stahlbeton- Sichttreppen 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.
- Einen Netzwerkanschluss in jedem Zimmer außer Bad und WC.
- Tiefgaragenstellplätze
  - Terrasse

**CODE DU BIEN: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

## Plus d'informations

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+.

CODE DU BIEN: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)