Kaufbeuren

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

CODE DU BIEN: 25142011

PRIX D'ACHAT: 545.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 76,03 m^2 • **PIÈCES:** 2

CODE DU BIEN: 25142011 - 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: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142011
Surface habitable	ca. 76,03 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Etage	1
Pièces	2
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	545.000 EUR
Type	Etage
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 15 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	17.20 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

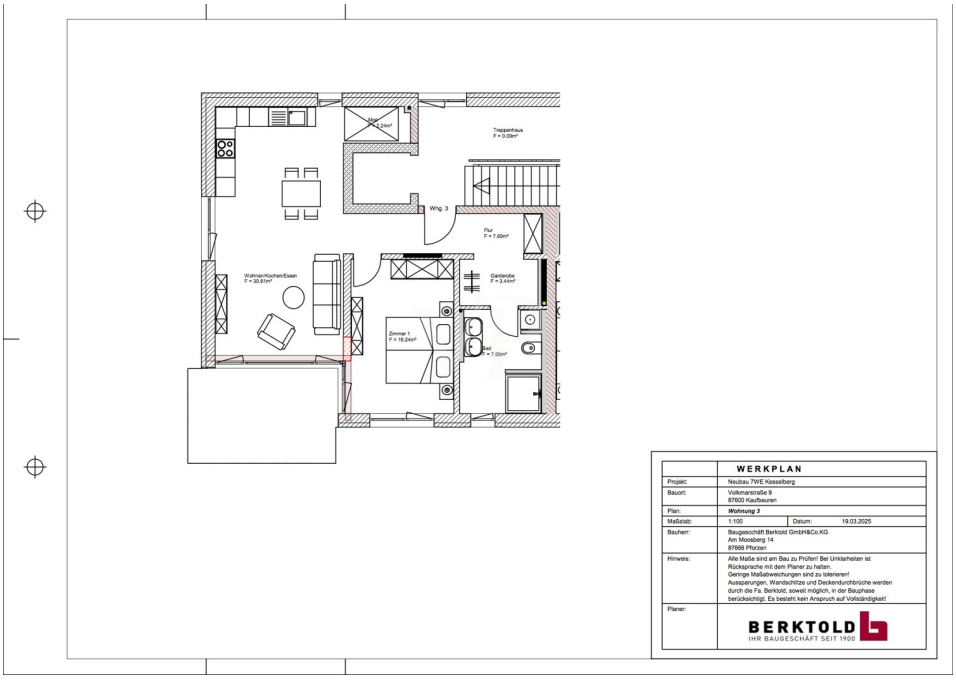
La propriété

CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

La propriété

CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

La propriété

CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

La propriété

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 [3]	Strom-Mix, Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Strom-Mix, Erdgas E	
Erneuerbare Energien [3]	Art: Umweltwärme (Wärmepumpe)	Verwendung: Raumheizmmerzeugung und Trinkwarmwasserbereitung
Art der Lüftung [3]	☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [3]	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)

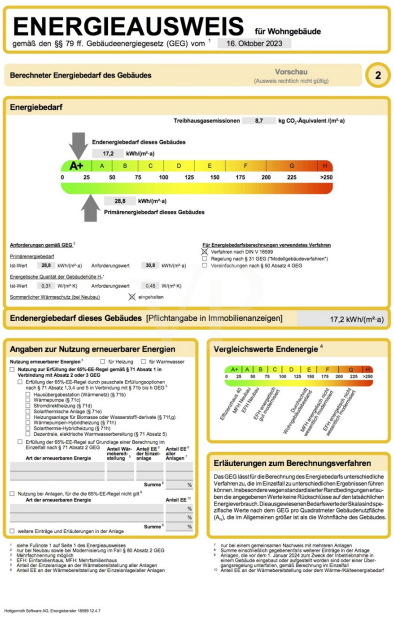
A. Kaufmann Ingenieur GmbH
Andreas Kaufmann, Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieur
Schienenschmiede-Str. 36d
87600 Kaufbeuren

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 14.02.2025

[1] Datum des ungeänderten GEG, gegebenenfalls des eingewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] Bei Nutzung nach § 3 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hottgenroth Software AG, Energieberater 18099 12.4.7



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

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 20,8 kWh/(m² a)

Anforderungen gemäß GEG [1]

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 20,8 kWh/(m² a) — Anforderungswert 30,8 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': Ist-Wert 0,31 W/(m² K) — Anforderungswert 0,45 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☒ 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG**

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis 9 GEG [1]
☐ Wärmepumpe (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmenetze (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
☐ Gebäudenetze (Wärmenetz) (§ 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 Wärmebereitstellung	Anteil EE [2] der Einzelanlage	Anteil EE [3] aller Anlagen [4]
		Summe [4]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [5]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [3]
	%
	%
Summe [4]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

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. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skalaindikatorpfeile 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 Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennung möglich
[4] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[5] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage(n) aller Anlagen

[1] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[2] Summe anschließend gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[3] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einen Nachweis aufgenommen wurden, dürfen bis zum 31. Dezember 2044 weiterbetrieben werden, gemäß Berechnung im Einzelfall
[4] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteerzeugeraufwand

Hottgenroth Software AG, Energieberater 18099 12.4.7

CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Détails des commodités

- Ziegelmassivbauweise
- Luftwärmepumpe mit Gasunterstützung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- kfW 55
- Stahl- Sichbetontreppen 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. Netzwerkanschluss in jedem Zimmer außer Bad und WC.
- Balkon
- Tiefgaragenstellplätze

CODE DU BIEN: 25142011 - 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: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Plus d'informations

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+.

CODE DU BIEN: 25142011 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com