

Kaufbeuren

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

????????? ??????????: 25142008



???? ??????: 660.000 EUR • ??????????: ca. 98,82 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

?? ??? ??????

???????? ??????????	25142008	????? ???????	660.000 EUR
????????????	ca. 98,82 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????? ???????	???????????????? ??????	???????? ????????????	???????
????????	3	???????????????????? ??????	ca. 13 m <sup>2</sup>
???????????? ??? ????????	2	???????	????????, WC
????????	1	????????????, ?????, ????????	
????? ?????????????	2025		
????? ?????????????	2 x ????????? ?????????, 25000 EUR (??????)		

???????? ??????????: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	ELECTRICITY	????????? ??????? ??????????????	17.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.02.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	A+
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2025

???????? ??????????: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

?? ?????????



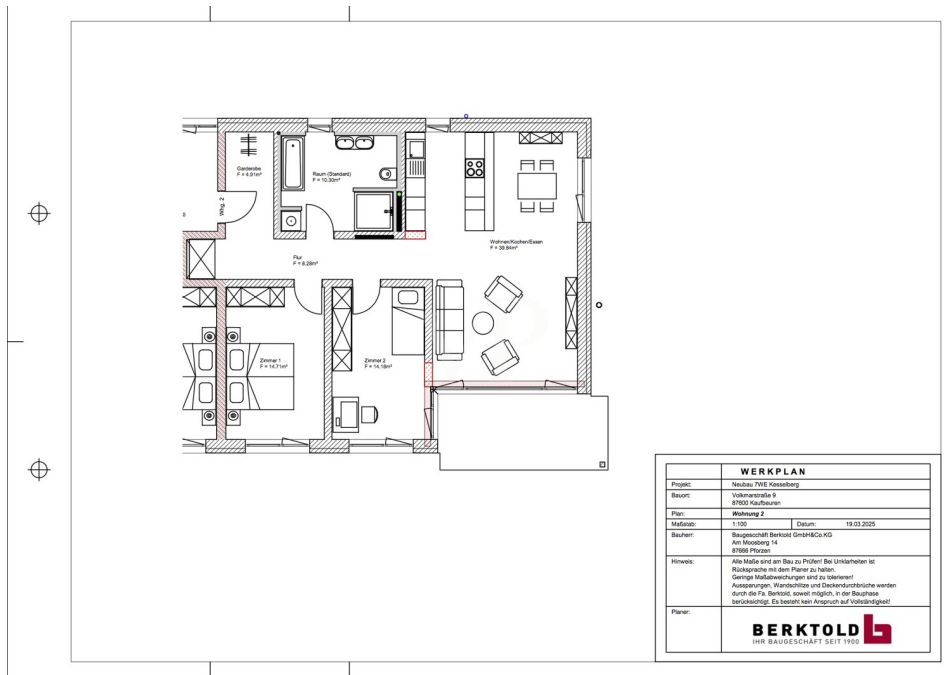
???????? ??????????: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

?? ?????????



???????? ??????????: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

?? ?????????



???????? ?????????: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

?? ?????????



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 19 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

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

<b>Gebäude</b>	
Gebäudeart	Freistehendes Mehrfamilienhaus
Adresse	Völknerstr. 9 87500 Kaufbeuren
Gebäudeart	
Baujahr Gebäudefuß	2023
Baujahr Vollerrichtung 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
Wasserdichte Energieerzeuger für Heizung 2)	Solarthermie, Erdgas E
Schwarze Energie 3)	44 <input type="checkbox"/> (Solarthermie/Wärmepumpe) <input type="checkbox"/> Verwendung: Raumheizung und Trinkwassererwärmung
Art der Lüftung 4)	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungstage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schwenklüftung <input type="checkbox"/> Lüftungstage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung 5)	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Direkte Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Erdwärme
Inspektionsfähige Klimatanlagen 6)	Anzahl 0 <input type="checkbox"/> Nächster Fälligkeitstermin der Inspektion <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (Prüfung)
Art der Ausarbeitung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubaue <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Veränderung / Verkauf <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 Energieausweises ermittelt werden. Als Hauptkriterium dient die energetische Gebäudesumme nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Prüfbedingungen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Energieerzeuger im gleichartigen Gebäudevergleich - siehe Seite 11 - der Energieausweise sind die Normmaßangaben (siehe Seite 6).  
 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 Energieausweises erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.  
Detaillierte Informationen zum Verbrauch sind:  
 Den Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgend (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)	Unterschrift des Ausstellers
A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH A. Kaufmann, Dr.-Ing. (FH) Bauingenieur Scheuerstraße 36d 87500 Kaufbeuren	    
Ausstellungsdatum	14.02.2025

1) Datum des eingetragenen GEG, gegebenenfalls des eingetragenen Änderungsdatums zum GEG  
2) nur für die §§ 19 Abs. 3 S. 1 bis 3 GEG anzuwenden  
3) nicht anzuwenden  
4) bei Mehrfamilienhäusern im Übergangsbereich  
5) Klimatanlagen sind Fensterlüftung und Klimatanlagen im Sinne des § 14 GEG  
Hinweis: Nachweis des Energieausweises 10/23





???????? ??????????: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

??? ?????? ???????????

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.

???????? ????????: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

???????????????? ???? ??????????

- 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

???????? ??????????: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

?????? ?????????????????

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+.

???????? ??????????: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)