Kaufbeuren

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

***VP azonosító: 25142011***

**VÉTELÁR: 545.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 76,03 m$^2$ • SZOBÁK: 2**

**VP azonosító: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25142011 |
| Hasznos lakótér | ca. 76,03 m² |
| Teto formája | Csonka kontyteto |
| EMELET | 1 |
| Szobák | 2 |
| Hálószobák | 2 |
| FÜRDOSZOBÁK | 1 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 2025 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 2 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó) |

| | |
|---|---|
| Vételár | 545.000 EUR |
| Lakás | Emelet |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 15 m² |
| Felszereltség | Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély |

**VP azonosító: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | ELECTRICITY |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 13.02.2035 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 17.20 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A+ |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2025 |

**VP azonosító: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

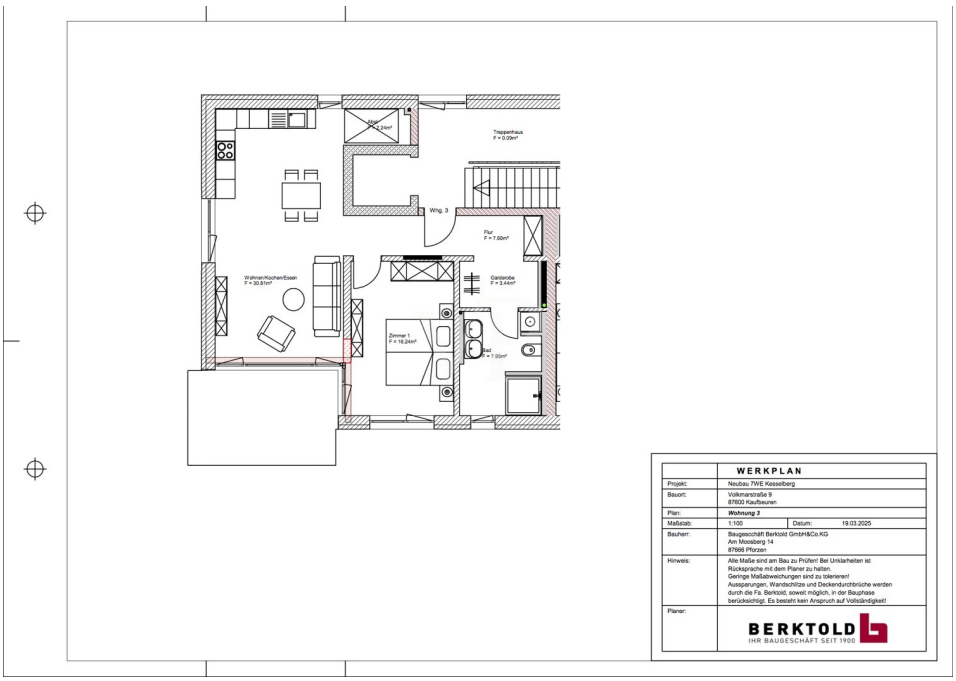
# Az ingatlan

**VP azonosító: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

# Az ingatlan



**VP azonosító: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

# Az ingatlan

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

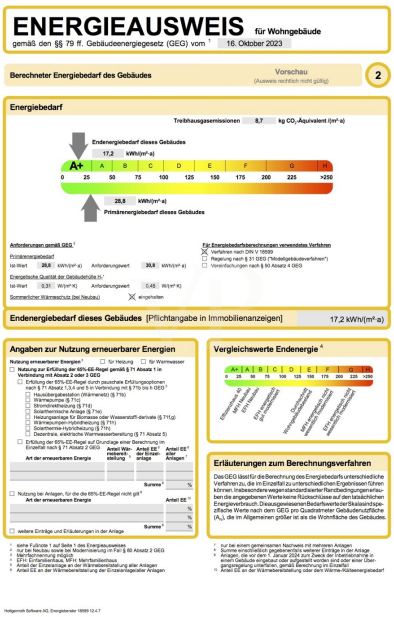
A. Kaufmann Ingenieur GmbH
Andreas Kaufmann, Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieur
Schemmerhofstraße 36d
87600 Kaufbeuren

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 14.02.2025

[1] Datum des ungeänderten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] Nichtwohngebäude nach § 1 Satz 2 GEG einsetzbar
[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 18599 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

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

Anforderungen gemäß GEG [7]

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 § 60 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 [7]
☐ Wärmepumpe (Umweltwärme) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
☐ Biomasseheizung (Holzheizung) (§ 71h)
☐ Solarthermischer Hybridkollektor (§ 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 [2] | Anteil EE [3] der Einzelanlage | Anteil EE [3] aller Anlagen [4] |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | Summe [5] | % |

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [6]

| Art der erneuerbaren Energie | Anteil EE [3] |
|---|---|
| | % |
| | % |
| Summe [5] | % |

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

**Vergleichswerte Endenergie [8]**

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

Effizienzhaus 40 EH Neubau | EH Neubau | EH Sanierung | Durchschnittliches Wohngebäude | Wohngebäude mit Heizung nach Bestandsschutz | Energieeffizienzklasse nach Bestandsschutz

**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 Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 60 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennung möglich
[4] Summe aller Anteile der Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzeranlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagealer Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe ersichtlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[9] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, können unter Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater 18599 12.4.7

**VP azonosító: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

# Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

# Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

# Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

# További információ / adatok

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+.

**VP azonosító: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dirk Bolsinger

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com