

Kaufbeuren

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

*CODICE OGGETTO: 25142008*



**PREZZO D'ACQUISTO: 660.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98,82 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25142008
Superficie netta	ca. 98,82 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	660.000 EUR
Appartamento	Piano
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 13 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	17.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.02.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025



CODICE OGGETTO: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

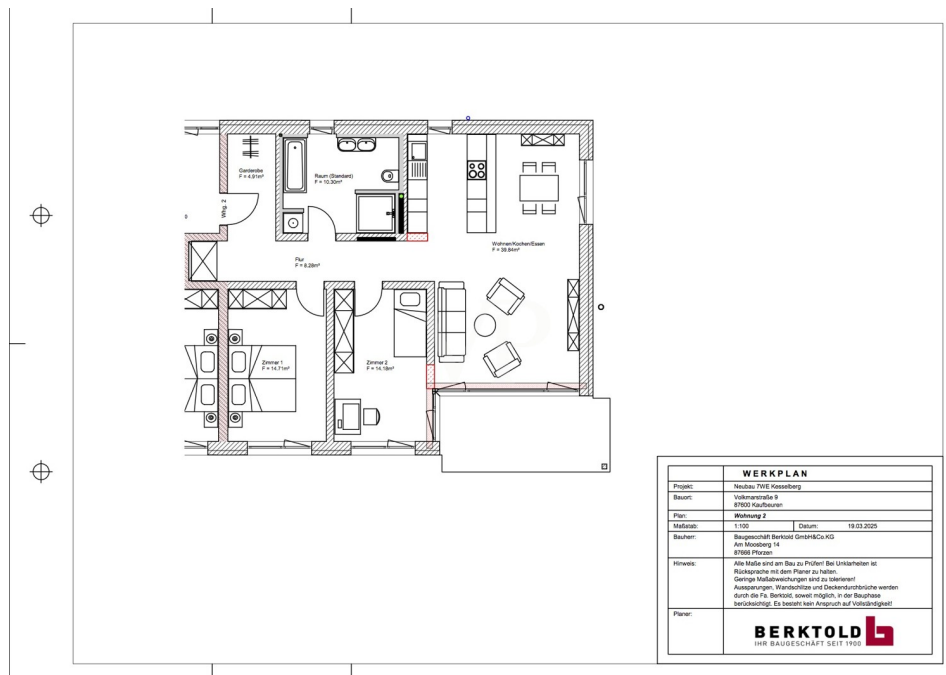
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

# La proprietà



### 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	Volkmarstr. 9 87600 Kaufbeuren
Gebäudeart	
Baujahr Gebäude	2023
Baujahr Wärmeerzeuger 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
Wärmerichtiger Energiegehalt für Heizung <sup>1</sup>	Standard: Energie E
Schneewasser Energiegehalt <sup>2</sup>	Standard: Energie E
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>4</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Erdwärme
Inspektionsfähige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl 0 <input type="checkbox"/> Nachsten: <input type="checkbox"/> Nachsten: <input type="checkbox"/> Modifizierung <input type="checkbox"/> Sonstige (Prüfung)
Art der Ausstattung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Verrentung / 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 Energiegrade von gleichartigen Gebäuden – siehe Seite 11 – in die Energieausweise sind die Nachweise der Energiegrade zu verknüpfen.  
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.  
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.  
 Die Angaben zum Energieverbrauch sind auf der Grundlage von Messungen erstellt.  
 Der 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 den betrachteten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dazu geeignet, einen überblickbaren Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

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

<sup>1</sup> Daten des zugrundeliegenden GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsantrages zum GEG  
<sup>2</sup> nur für die in § 19 Abs. 3 Satz 3 des GEG erwähnten  
<sup>3</sup> Lüftung mit Wärmerückgewinnung  
<sup>4</sup> bei nicht-thermischer Kühlung im Übergangsbereich  
<sup>5</sup> Klimaanlage mit feststehender Lüftung und Klimaanlage im Sinne des § 14 GEG  
Hinweis: § 19 Abs. 3 Satz 3 des GEG



CODICE OGGETTO: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà

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

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Vorschau  
(Ausgabe technisch nicht gültig) 2

---

**Energiebedarf** Treibhausgasemissionen **8,7** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup> a)

↓

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

11,2 kWh/(m<sup>2</sup> a)

↓

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

28,8 kWh/(m<sup>2</sup> a)

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

---

**Aufbau des Ausweises**

Gebäudeart: <input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude Gebäudezustand: <input checked="" type="checkbox"/> Vollständig Energiequelle: <input checked="" type="checkbox"/> Erdgas Berechnungsmethode: <input checked="" type="checkbox"/> Standard	Heizungsanlage: <input checked="" type="checkbox"/> Gasboiler Heizungsanlage: <input type="checkbox"/> Gasboiler Heizungsanlage: <input type="checkbox"/> Gasboiler Heizungsanlage: <input type="checkbox"/> Gasboiler
---	---

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **17,2 kWh/(m<sup>2</sup> a)**

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung der Energie der Wärme- oder Kältepumpe gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1

Erfüllung der Energieeffizienz-Anforderungen nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Nr. 3

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 1)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 2)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 3)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 4)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 5)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 6)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 7)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 8)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 9)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 10)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 11)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 12)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 13)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 14)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 15)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 16)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 17)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 18)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 19)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 20)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 21)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 22)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 23)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 24)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 25)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 26)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 27)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 28)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 29)

Solarthermie (§ 7 Abs. 1 Nr. 30)

**Vergleichswerte Endenergie**

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

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG legt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere ergeben sich unterschiedliche Ergebnisse, wenn die im angabebereich mit einem Faktor von 1,1 bis 1,25 korrigiert werden. Diese Angaben sind für die Berechnung des Energiebedarfs des Gebäudes zu berücksichtigen. Die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

**CODICE OGGETTO: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

## Una prima impressione

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 Wohnungspreis 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.

**CODICE OGGETTO: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

## Ulteriori informazioni

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+.

CODICE OGGETTO: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)