

Kaufbeuren

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

Objektnummer: 25142008



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

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25142008                               |
| Wohnfläche   | ca. 98,82 m <sup>2</sup>               |
| Dachform     | Walmdach                               |
| Zimmer       | 3                                      |
| Schlafzimmer | 2                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 2025                                   |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage,<br>25000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 660.000 EUR                                             |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                                           |
| Bauweise    | Massiv                                                  |
| Nutzfläche  | ca. 13 m <sup>2</sup>                                   |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-<br>mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY    | Endenergiebedarf            | 17.20 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 13.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2025           |

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



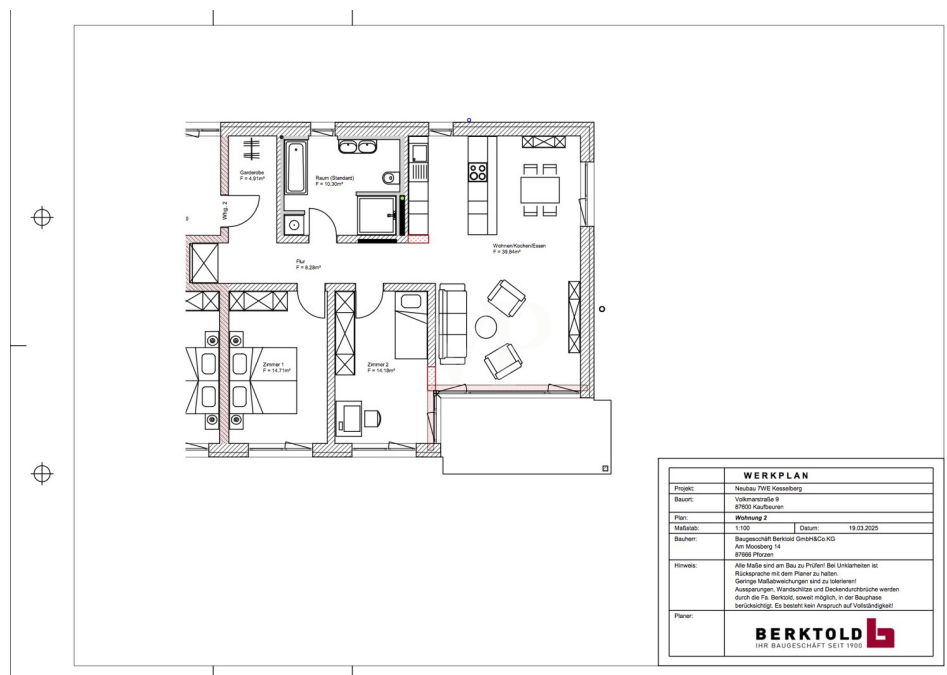
Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie

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

Gültig bis: 13.02.2035

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

## Gebäude

|                                                |                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäude                                        | freistehendes Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                                 |
| Adresse                                        | Völknerstr. 9<br>87600 Kaufbeuren                                                                                                                                                                              |
| Gebäudeart <sup>1</sup>                        | Wohngebäude                                                                                                                                                                                                    |
| Baujahr Gebäudes <sup>1</sup>                  | 2025                                                                                                                                                                                                           |
| Baujahr Wärmeerzeugers <sup>1,2</sup>          | 2025                                                                                                                                                                                                           |
| Anzahl der Wohnungen                           | 3                                                                                                                                                                                                              |
| Gebäudefläche (m <sup>2</sup> )                | 827,1 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt                                                                                                                       |
| Wärmeerzeugungsart für Heizung <sup>3</sup>    | Brandskizze, Erdgas E                                                                                                                                                                                          |
| Wärmeerzeugungsart für Warmwasser <sup>3</sup> | Brandskizze, Erdgas E                                                                                                                                                                                          |
| Erzeugungsart (Erzeuger)                       | Art: - (Sonnenenergie/Wärmepumpe) Verwendung: Raumklimaanlage und<br>Trennwärmeerzeugung                                                                                                                       |
| Art der Lüftung <sup>4</sup>                   | <input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Schiebelüftung <input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung |
| Art der Kühlung <sup>4</sup>                   | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung mit Strom<br><input type="checkbox"/> Geothermie Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung mit Wasser                                 |
| Inspektionspflichtige Heizanlagen <sup>5</sup> | Aspekt: <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Nicht relevant <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (Prüfung)                                       |
| Art der Ausführung des Energieausweises        | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> 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 der Energieverbrauchsdaten ermittelt werden. Als Ausgangspunkt dient die energetische Gebäudedatenbank nach dem GEG, die sich in der Regel mit den allgemeinen Mindestanforderungen (Mindestwerte) der energetischen Gebäudedatenbank (siehe § 62 GEG) deckt. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind ebenfalls angegeben.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieverbrauchsdaten erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

# Die Immobilie

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Sonstige Angaben

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+.

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)