

Kaufbeuren

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

Objektnummer: 25142008



KAUFPREIS: 660.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98,82 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

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

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick

Objektnummer	25142008
Wohnfläche	ca. 98,82 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	660.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	13.02.2035
Befeuierung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	17.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



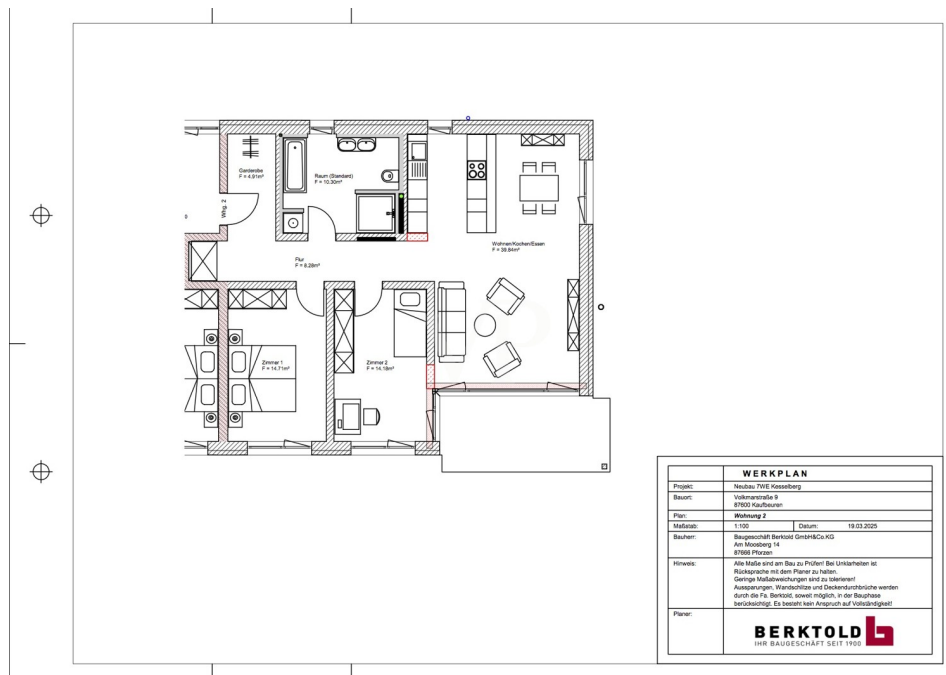
Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

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
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2025
Baujahr (Energieausweis)	2025
Anzahl der Wohnungen	3
Gebäudefläche (m ²)	327,1 m ² (nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt)
Wärmehilfs-Energieerzeuger für Heizung	Brickkessel, Erdgas E
Wärmehilfs-Energieerzeuger für Warmwasser	Brickkessel, Erdgas E
Wärmehilfs-Energieerzeuger für Warmwasser	Brickkessel, Erdgas E
Verwendung	Raumklimaanlage und Treppenhausheizung
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☒ Lüftung mit Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	☒ Passive Kühlung ☒ Kühlung mit Strom
Spezifische Kühlleistung (kW/m ²)	☒ Keine Angabe ☒ Kühlung mit Strom
Art der Kühlung	☒ Passive Kühlung ☒ Kühlung mit Strom
Spezifische Kühlleistung (kW/m ²)	☒ Keine Angabe ☒ Kühlung mit Strom
Art der Kühlung	☒ Passive Kühlung ☒ Kühlung mit Strom
Spezifische Kühlleistung (kW/m ²)	☒ Keine Angabe ☒ Kühlung mit Strom

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 Energieerzeugnisse ermittelt werden. Als Ausgangspunkt dient die energetische Gebäudedatenbank nach dem GEG, die sich in der Regel mit den allgemeinen Wärmehilfsenergieerzeugern (z. B. Gas, Öl, Holz) bezieht. Die energetischen Gebäudedaten sind dem Eigentümer des Gebäudes bekannt. Eine Liste der energetischen Gebäudedaten ist im Energieausweis (Energieausweis) enthalten. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch und zur Umwelt.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen der Energieerzeugnisse erstellt (Energieerzeugnisse). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

☒ Die energetischen Gebäudedaten sind auf der Grundlage von Auswertungen der Energieerzeugnisse erstellt (Energieerzeugnisse). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

☒ Der Energieausweis und zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beinhalten (Energieerzeugnisse).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH
A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH (Pfl.) Baugewerbe
Scheffelstraße 30
87600 Kaufbeuren

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 14.02.2025

1. Datum des Energieausweises GEG, gegenseitig mit dem angegebenen Änderungsdatum zum GEG
2. nur für die §§ 79 ff. GEG anzuwenden
3. nur für die §§ 79 ff. GEG anzuwenden
4. der Eigentümer hat das Gebäude
5. Eigentümer der Immobilie (Lüftung und Kühlung) im Sinne des § 74 GEG

Hinweis: Nachweis des Energieausweises 2025/14.7

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

Weitere Informationen

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+.

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com