

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>         | ??????????         | ??????                |
| ????? ??????      | ??????????????<br>?????          | ???????            | ??????                |
| ????????          | 3                                | ?????????????????? | ca. 13 m <sup>2</sup> |
| ?????????? ??     | 2                                | ?????              |                       |
| ????????          |                                  | ?????              | ???????, WC           |
| ????????          | 1                                |                    | ??????????, ?????,    |
| ???? ???????????  | 2025                             |                    | ????????              |
| ????? ??????????? | 2 x ???????                      |                    |                       |
|                   | ?????????, 25000<br>EUR (??????) |                    |                       |

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

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

|                                                |                       |                                                                         |               |
|------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                       | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                        | BEDARF        |
| ???? ???????????                               | ELECTRICITY           | ??????? ???????<br>???????????                                          | 17.20 kWh/m²a |
| ???????????<br>?????????????????<br>??????? ?? | 13.02.2035            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                               | A+            |
| ???? ???????????                               | ??????                | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>???????????<br>??????????????? | 2025          |

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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ???????

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

Gültig bis: 13.02.2035

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebäude</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Gebäudeart                              | freistehendes Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                            |
| Adresse                                 | Völknerstr. 9                                                                                                                                                                                                                                             |
| Gebäudeart                              | Wohngebäude                                                                                                                                                                                                                                               |
| Baujahr Gebäudes                        | 2023                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Baujahr Heizungsanlage                  | 2023                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Anzahl der Wohnungen                    | 3                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gebäudefläche (m²)                      | 827,1 m²                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Wärmehitzungsenergie für Heizung        | Bruttowärme, Erdgas E                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wärmehitzungsenergie für Warmwasser     | Bruttowärme, Erdgas E                                                                                                                                                                                                                                     |
| Erneuerbare Energien                    | Keine                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Art der Lüftung                         | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung                                                                                                                                     |
| Art der Kühlung                         | <input type="checkbox"/> Schichtkühlung <input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung                                                                                                                                                          |
| Art der Kühlung                         | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung mit Strom                                                                                                                                                                       |
| Inspektionspflichtige Heizanlagen       | <input type="checkbox"/> Gasheizung <input type="checkbox"/> Ölheizung <input type="checkbox"/> Holzheizung <input type="checkbox"/> Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Solarthermie <input type="checkbox"/> Biomasse <input type="checkbox"/> Sonstige |
| Art der Ausführung des Energieausweises | <input checked="" type="checkbox"/> Nachbau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Erneuerung                                                                                                                                   |

**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 Ausgangspunkt dient die energetische Gebäudedatenbank nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wärmehitzungsenergiekennwerten (Energieausweis) unterscheidet. Die energetische Gebäudedatenbank enthält die energetischen Gebäudedaten (siehe Seite 1) der Energieausweise und die Modernisierungsvorgänge (siehe 2).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energieausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch und zur Umwelt.

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

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

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

**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.) Baugewerk  
Scheuvenstraße 36  
87600 Kaufbeuren

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 14.02.2025

1. Daten des eingetragenen GEG, entsprechend des angegebenen Änderungsdatums zum GEG  
2. nur für die §§ 79 ff. GEG anzuwenden  
3. nur für die §§ 79 ff. GEG anzuwenden  
4. der Wärmehitzungsenergiekennwert im Vergleichswert  
5. Kennwerte der Wärmehitzungsenergiekennwerte im Vergleichswert

Hilfsformel:  $E_{GEG} = E_{GEG} \cdot 1000 \cdot 10^{-7}$

??    ???

Mathematics Subject Classification. 35B45, 35B65, 35B99, 35D30, 35D45, 35D55, 35D60, 35D65, 35D66, 35D67, 35D68, 35D69, 35D70, 35D71, 35D72, 35D73, 35D74, 35D75, 35D76, 35D77, 35D78, 35D79, 35D80, 35D81, 35D82, 35D83, 35D84, 35D85, 35D86, 35D87, 35D88, 35D89, 35D90, 35D91, 35D92, 35D93, 35D94, 35D95, 35D96, 35D97, 35D98, 35D99.

??????? ?????????: 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.

??????? ???????: 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/(m²\*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, 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](http://www.von-poll.com)