

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 | Kaufpreis | 660.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 98,82 m ² | Wohnung | Etagenwohnung |
| Dachform | Walmdach | Bauweise | Massiv |
| Zimmer | 3 | Nutzfläche | ca. 13 m ² |
| Schlafzimmer | 2 | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon |
| Badezimmer | 1 | | |
| Baujahr | 2025 | | |
| Stellplatz | 2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf) | | |

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieinformationen | BEDARF |
| 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



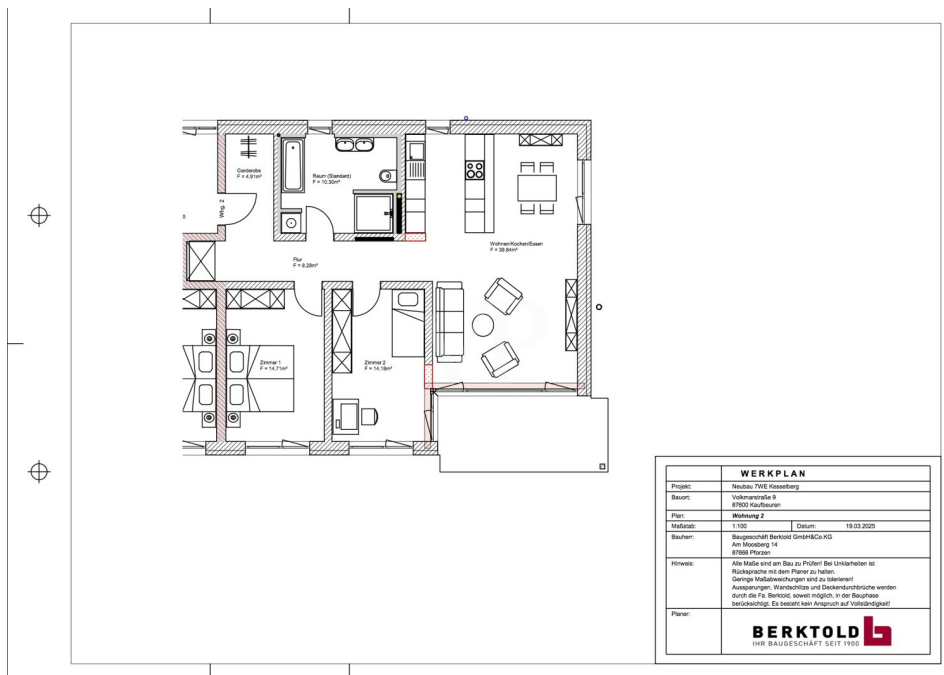
Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 19 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: 13.02.2035 Vorschau 1
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

| | |
|---|---|
| Gebäude | |
| Gebäudeart | Freistehendes Mehrfamilienhaus |
| Adresse | Völknerstr. 9 87600 Kaufbeuren |
| Gebäudeart | |
| Baujahr Gebäudes | 2023 |
| Baujahr Wärmeerzeuger 1* | 2023 |
| Anzahl der Wohnungen | 5 |
| Gebäudefläche (m ²) | 507,1 m ² <input type="checkbox"/> nach § 2 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wärmerichtiger Energiegehalt für Heizung ¹ | Standard: Energie E |
| Schneewasser Energiegehalt ² | Standard: Energie E |
| Art der Lüftung ³ | <input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung |
| Art der Kühlung ⁴ | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Erdwärme |
| Inspektionsfähige Klimaanlage ⁵ | Anzahl 0 <input type="checkbox"/> Nachsten Verfügbarkeiten der Inspektion |
| Art der Ausstattung des Energieausweises | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstige (Prüfung) <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 Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Vergleichsgröße dient die energetische Gebäudeschleife nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Prüfbedingungen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Berechnung der gleichwertigen Gebäudeenergie - siehe Seite 11 - der Energieausweise sind die Nachweisergebnisse (siehe 6).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 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.

Die Angaben zum Energieverbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis enthält zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität befristet (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den betrachteten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dazu geeignet, einen überblickbaren Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

| | |
|--|------------------------------|
| Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) | Unterschrift des Ausstellers |
| A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH A. Kaufmann, Dr.-Ing. (FH) Baugewerk Schwanenstraße 36d 87600 Kaufbeuren | |
| Ausstellungsdatum | 14.02.2025 |

1. Daten des zugrundeliegenden GEG, gegebenenfalls des angenommenen Änderungsstandes zum GEG
2. nur für die 1. bis 3. Ebene des GEG anzuwenden
3. nicht anzuwenden
4. bei Mehrfamilienhäusern im Übergangsbereich
5. Klimaanlage oder Klimaanlage mit Lüftung und Klimaanlage im Sinne des § 14 GEG

Hinweis: Software GEG, Energieausweis 1008 3.4.7

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie

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

Vorschau
(Ausgabe technisch nicht gültig)

2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Treibhausgasemissionen **8,7** kg CO₂-Äquivalent (m² a)

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **11,2** kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **28,8** kWh/(m² a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **17,2** kWh/(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: für Heizung für Warmwasser

Nutzung der Erträge der PV-Anlage gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 Verbotung im Absatz 2 des § 1 Abs. 1 GEG

Erfüllung der im GEG festgelegten Anforderungen nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Nr. 2 GEG

Solarthermieanlage (Nennleistung § 7(1))

Solaranlage (Nennleistung § 7(1))

Photovoltaikanlage (Nennleistung § 7(1))

Wasserkraftanlage (Nennleistung § 7(1))

Windenergieanlage (Nennleistung § 7(1))

Biomasseanlage (Nennleistung § 7(1))

Erdwärmeanlage (Nennleistung § 7(1))

Nutzung der Erträge der PV-Anlage gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 Verbotung im Absatz 2 des § 1 Abs. 1 GEG

| Art der erneuerbaren Energie | Anteil an der erneuerbaren Energie | Anteil an der Endenergie |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

weitere Erträge und Erklärungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Erklärungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG legt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren vor, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere ergeben sich bei unterschiedlichen Verfahren für die angabepflichtigen Werte die folgenden Unterschiede:

Die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

www.von-poll.com

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. Es stehen weitere Wohnungen zur Verfügung.

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, Papierrollehalter, 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 Landsberg am Lech

E-Mail: landsberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com