

Kaufbeuren

# Provisionsfrei !!! Hochwertige 2 Zimmer Wohnung in zentraler Top - Lage

Objektnummer: 25142011



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

KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,03 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

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

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Auf einen Blick

Objektnummer	25142011	Kaufpreis	545.000 EUR
Wohnfläche	ca. 76,03 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Dachform	Walmdach	Bauweise	Massiv
Etage	1	Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Zimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2025		
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25142011 - 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: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie





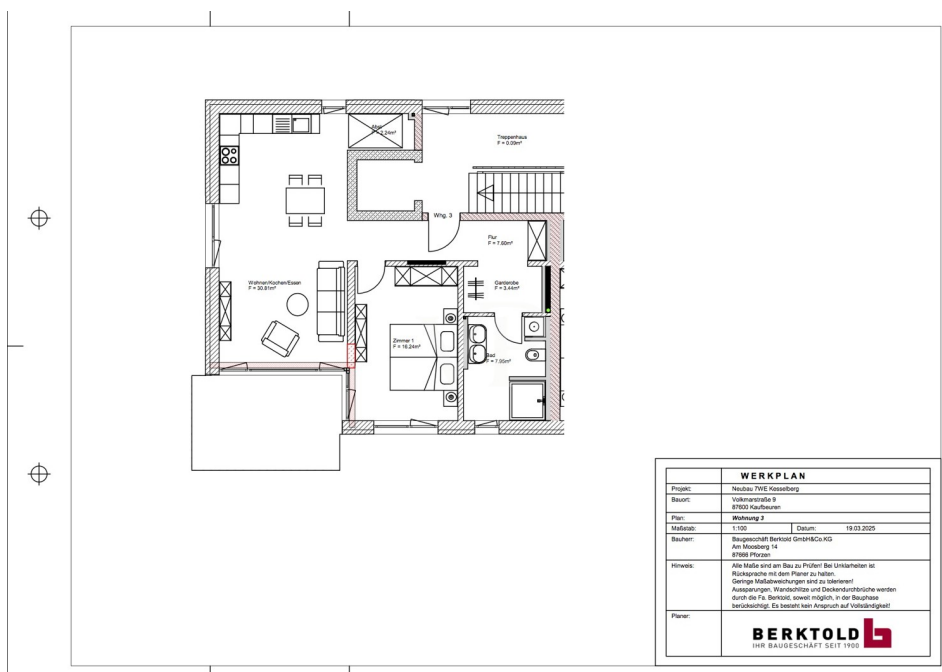
Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



WERKPLAN	
Projekt:	Neubau TWE Kesselberg
Bauort:	Vollmersstraße 9 87600 Kaufbeuren
Plan:	Wohnung 2
Maßstab:	1:100
Datum:	19.03.2020
Bauherr:	Baugesellschaft Berkold GmbH & Co. KG Am Mosenberg 14 87680 Horzen
Hinweis:	Alle Maße sind am Bau zu prüfen! Bei Unklarheiten ist Rücksprache mit dem Planer zu halten. Geringe Maßabweichungen sind zu tolerieren! Ausprägungen, Wandstärke und Deckenstärke werden durch die Fa. Berkold, soweit möglich, in der Bauphase berücksichtigt. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit!
Planer:	<b>BERKTOLD</b> IHR BAUGESCHÄFT SEIT 1920



Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie





Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

# Die Immobilie

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **13.02.2035** Vorschau 1

(Ausweis nicht rechtsgültig)

---

**Gebäude**

Gebäudeart	Technisches Mehrfamilienhaus		
Adresse	Völkners 8 87600 Kaufbeuren		
Gebäudeart			
Baujahr Gebäude	2025		
Baujahr Wärmeerzeuger	2025		
Art der Wärmenutzung	S		
Gebäudehöhe (m)	9,07 m <input type="checkbox"/> nicht § 82 GEG aus der Wohnfläche erhebt		
Wasserdichte Energieerzeuger für Heizung	Strom-MA, Erdgas E		
Wasserdichte Energieerzeuger für Warmwasser	Strom-MA, Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: Umwälzpumpe (Wärmepumpe) Verwendung: Raumheizung und Trinkwassererwärmung <input type="checkbox"/> Fotovoltaik <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Solarthermie <input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geothermie <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Art der Lüftung			
Art der Kühlung			
Spezialausföhrige Klimatisierung	<input type="checkbox"/> Aktiv C <input checked="" type="checkbox"/> Nichtaktiv <input type="checkbox"/> Modifizierung <input type="checkbox"/> Sonstige (Preisg)		
Art der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Bestehen (Preisg)		
	<input type="checkbox"/> Veräußerung <input type="checkbox"/> Verkauf		

---

**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 über die Ausführung des Energieausweises ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudemasse nach dem GEG, die sich in der Regel von der üblichen Wohnfläche unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen die gleichzeitige Vergleichsenergieerzeugungsleistung (siehe Seite 2) für die Energieausweise sind die Normierungsverfahren (siehe 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Qualitative Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

Datenerhebung/Bedarfverbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (Preisg/Anlage).

---

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

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

---

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Unterzeichnet des Ausstellers

A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH  
 Amberg Kaufmann, D&U, Ing. (FH), Bauplaner  
 Schillerstraße 263  
 87600 Kaufbeuren

Ausstellungsdatum 14.02.2025

---

1. Daten des angrenzenden GEG, gegebenenfalls des angrenzenden Änderungswertes zum GEG  
 2. nur in Form des 79 Absatz 1 Satz 1 GEG anzuwenden  
 3. Nichtanwendung  
 4. Klimatisierung oder sonstiger Lüftungs- und Klimatisierung im Sinne des 74 GEG

Hinweis gemäß § 69, Energieausweis 1989 3.4.1

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Vorschau 2

(Ausweis nicht rechtsgültig)

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

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

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes

17,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

↑ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

38,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

---

**Aufbauweise gemäß GEG**

Erstausbauweise  Nachbauweise   
 Energiequalität der Gebäudeteile  Anforderungswert  Sollwert  Istwert

Erstausbauweise  Nachbauweise   
 Sollwert  Istwert  Sollwert  Istwert

Sonstige/Erstausbauweise (bei Neubau)  Ergänzung

---

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

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Wärme erneuerbarer Energien  für Heizung  für Warmwasser

Wärme erneuerbarer Energien  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 89 Abs. 4a GEG gemäß § 71 Absatz 1a Nr. 1 bis 10 GEG

Art der erneuerbaren Energie  Photovoltaik  Solarthermie  Wasserkraft  Windkraft  Biomasse  Geothermie  Wasserkraft  Windkraft  Biomasse  Geothermie

Art der erneuerbaren Energie  Photovoltaik  Solarthermie  Wasserkraft  Windkraft  Biomasse  Geothermie

---

**Vergleichswerte Endenergie**

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG dient für die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen. Die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt unter Berücksichtigung der Angaben des Ausstellers zu den energetischen Gebäudemasse und der Normierungsverfahren (siehe Seite 2).

Die Angaben im Energieausweis sind ausschließlich für die Berechnung des Energiebedarfs und des Energieverbrauchsausweises zu verwenden. Die Angaben im Energieausweis sind nicht für die Berechnung des Energiebedarfs und des Energieverbrauchsausweises zu verwenden.

Die Angaben im Energieausweis sind ausschließlich für die Berechnung des Energiebedarfs und des Energieverbrauchsausweises zu verwenden. Die Angaben im Energieausweis sind nicht für die Berechnung des Energiebedarfs und des Energieverbrauchsausweises zu verwenden.

---

1. siehe F 2023 in der Anlage  
 2. nur in Form des 79 Absatz 1 Satz 1 GEG anzuwenden  
 3. Nichtanwendung  
 4. Klimatisierung oder sonstiger Lüftungs- und Klimatisierung im Sinne des 74 GEG

Hinweis gemäß § 69, Energieausweis 1989 3.4.1

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Ein erster Eindruck

Wir bieten Ihnen hier eine exklusive, ästhetische 2 Zimmer Neubau Wohnung in bester Lage von Kaufbeuren mit Balkon und 2 TG Stellplätzen. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss Bestehend aus 1 Schlafzimmer, einem großzügigen Wohn - Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, einem Badezimmer und Garderobebereich. 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 sind zwei Tiefgaragenplätze für je € 25.000,- zu erwerben. 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: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Ausstattung und Details

- Ziegelmassivbauweise
- Luftwärmepumpe mit Gasunterstützung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- kfW 55
- Stahl- Sichtbetontreppen 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. Netzwerkanschluss in jedem Zimmer außer Bad und WC.
- Balkon
- Tiefgaragenstellplätze

**Objektnummer: 25142011 - 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: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

## Weitere Informationen

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: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)