

Kaufbeuren

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

Property ID: 25142008



PURCHASE PRICE: 660.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98,82 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## At a glance

Property ID	25142008	Purchase Price	660.000 EUR
Living Space	ca. 98,82 m <sup>2</sup>	Construction method	Solid
Roof Type	Half-hipped roof	Usable Space	ca. 13 m <sup>2</sup>
Rooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	2025		
Type of parking	2 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	17.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.02.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## The property



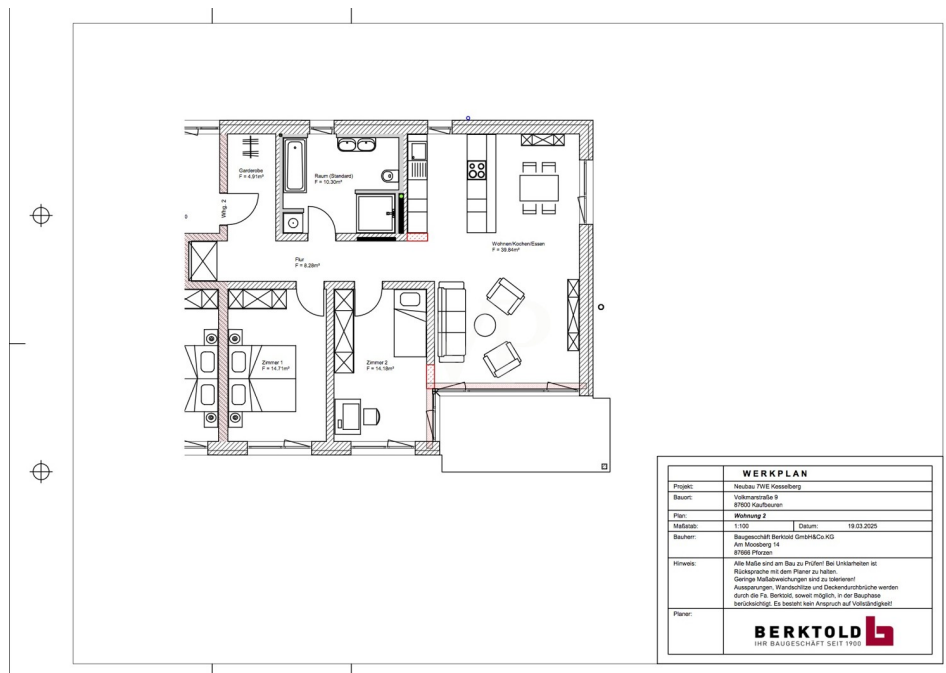
Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## The property



Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## The property



Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

# The property



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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

<b>Gebäude</b>	
Gebäudeart	Freistehendes Mehrfamilienhaus
Adresse	Völknerstr. 9 87600 Kaufbeuren
Gebäudeart	
Baujahr Gebäudefuß	2023
Baujahr Wärmeerzeuger 1*	2023
Anzahl der Wohnungen	5
Gebäudefläche (m²)	507,1 m² <input type="checkbox"/> nach §2 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wärmeerzeuger für Heizung 1	Strom/MA, Erdgas E
Schwarze Energie 2	44 <input type="checkbox"/> (Schwarze Wärmequelle) Verwendung: Raumheizung und Trinkwassererwärmung
Art der Lüftung 3	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schwenklüftung <input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung 4	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Direkte Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Erdwärme
Inspektionsfähige Klimaaugen 5	Anzahl 0 <input type="checkbox"/> Nächster Fälligkeitstermin der Inspektion
Art der Ausfertigung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstige (Preisfall) <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 Hauptkriterium dient die energetische Gebäudenfläche nach dem GEG, die sich in der Regel mit dem allgemeinen Wohnflächenkriterium übereinstimmt. Die angegebenen Werte basieren auf dem Energieausweis des Gebäudes (siehe Seite 1) oder dem Energieausweis des Gebäudes (siehe Seite 2).

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 befreit (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) Bauingenieur Schwanenstraße 36f 87600 Kaufbeuren	    
Ausstellungsdatum	14.02.2025

1. Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls des angegebenen Änderungsdatums zum GEG  
2. nur für die §§ 19a Abs. 3 S. 1 bis 3 GEG anzuwenden  
3. nicht anzuwenden  
4. bei Mehrfamilienhäusern im Übergangsbereich  
5. Klimaaugen sind Fenster mit Lüftung und Klimaaugen im Sinne des § 14 GEG

Hinweis: Software GEG, Energieausweis 1008 V.1.7



Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

# The property

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Vorschau  
(Ausgabe technisch nicht gültig)

2

---

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

↓ **Endenergiebedarf** dieses Gebäudes

11,2 kWh/(m<sup>2</sup> a)

↑ **Primärenergiebedarf** dieses Gebäudes

28,8 kWh/(m<sup>2</sup> a)

**Aufbauweise gemäß GEG<sup>1</sup>**

Tragwerksbauweise  Verbund aus DVE + DVEB

Isoliermaß  Außenwandgewicht 200 kWh/(m<sup>2</sup> a)  Außenwandgewicht 200 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Erdebeuge Qualität der Gebäudedämmung  Isolation  Isolation  Isolation

Bauweise nach GEG  Isolation  Isolation

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

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung der Erträge der Erzeuger gemäß § 7 Absatz 1 Nr. 1

Erfüllung der Erträge der Erzeuger durch Erzeugerleistungen nach § 7 Absatz 1 Nr. 1 und 2 in Verbindung mit § 7a bis 4 GEG<sup>3</sup>

Solarthermie (Erzeugung § 7a)

Photovoltaik (Erzeugung § 7a)

Wasserkraft (Erzeugung § 7a)

Windenergie (Erzeugung § 7a)

Biomasse (Erzeugung § 7a)

Erdwärme (Erzeugung § 7a)

Erzeugung der Erträge der Erzeuger durch Erzeugerleistungen nach § 7 Absatz 1 Nr. 1 und 2 in Verbindung mit § 7a bis 4 GEG<sup>3</sup>

Erfüllung der Erträge der Erzeuger durch Erzeugerleistungen nach § 7 Absatz 1 Nr. 1 und 2 in Verbindung mit § 7a bis 4 GEG<sup>3</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil an der erneuerbaren Energie	Anteil an der Endenergie

Nutzung der Erträge der Erzeuger durch Erzeugerleistungen nach § 7 Absatz 1 Nr. 1 und 2 in Verbindung mit § 7a bis 4 GEG<sup>3</sup>

Erfüllung der Erträge der Erzeuger durch Erzeugerleistungen nach § 7 Absatz 1 Nr. 1 und 2 in Verbindung mit § 7a bis 4 GEG<sup>3</sup>

Erfüllung der Erträge der Erzeuger durch Erzeugerleistungen nach § 7 Absatz 1 Nr. 1 und 2 in Verbindung mit § 7a bis 4 GEG<sup>3</sup>

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG legt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren vor, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere ergeben sich unterschiedliche Ergebnisse, wenn die Angaben für die Berechnung des Energiebedarfs nicht den Anforderungen des GEG entsprechen. Die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1. Für die oben angegebenen Bauweisen sind folgende Angaben zu machen:  
 - Außenwandgewicht (in kWh/(m<sup>2</sup> a)) und der Erträge der Erzeuger  
 - Außenwandgewicht (in kWh/(m<sup>2</sup> a)) und der Erträge der Erzeuger  
 - Außenwandgewicht (in kWh/(m<sup>2</sup> a)) und der Erträge der Erzeuger  
 - Außenwandgewicht (in kWh/(m<sup>2</sup> a)) und der Erträge der Erzeuger

www.von-poll.com

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## A first impression

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.

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

## All about the location

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.

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Other information

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+.

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)