

Kaufbeuren

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

CODE DU BIEN: 25142011



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

PRIX D'ACHAT: 545.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76,03 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142011
Surface habitable	ca. 76,03 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2025
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	545.000 EUR
Type	Etage
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 15 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation d'énergie	17.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.02.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## La propriété





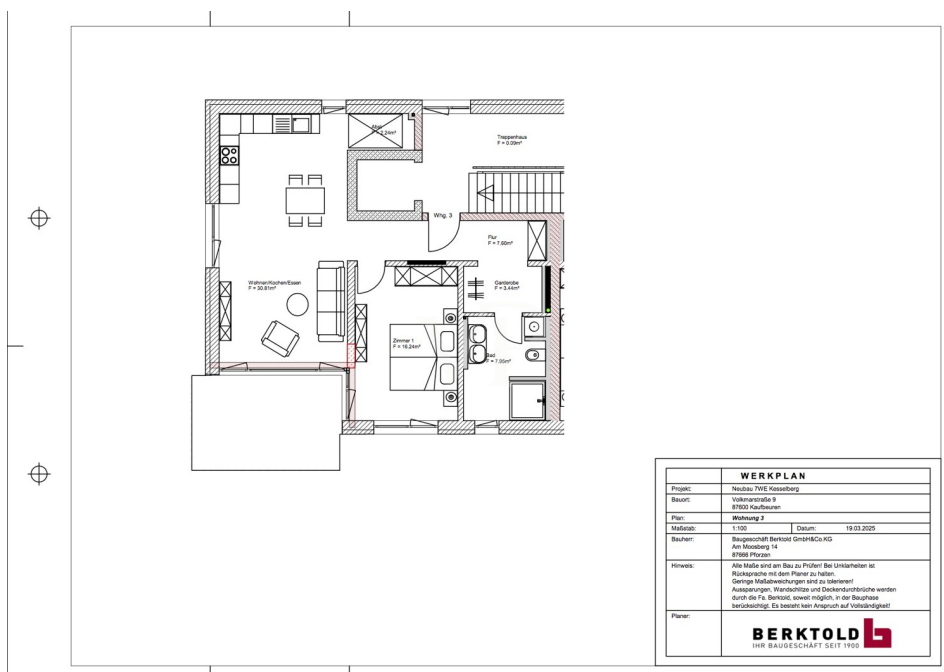
CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

# La propriété

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **13.02.2025** Vorschau 1

**Gebäude**

Gebäudeart	Technische Mehrfamilienhaus	
Adresse	Völkners 9 87600 Kaufbeuren	
Gebäudeart		
Baujahr Gebäude	2025	
Baujahr Wärmeerzeuger	2025	
Art der Wohnungen	S	
Gebäudehöhe (m)	9,7 m <input type="checkbox"/> nicht § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wärmehilfsenergie für Heizung	Strom-Mk, Erdgas-E	
Wärmehilfsenergie für Warmwasser	Strom-Mk, Erdgas-E	
Erneuerbare Energie	Art: Umwälzpumpe (Wärmepumpe)	Verwendung: Raumheizung und Trinkwassererwärmung
Art der Lüftung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Einzelstufung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gekühlte Räume	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Spezialausföhrige Klimatisierung	Ausstr. C <input type="checkbox"/> Nachstr. <input type="checkbox"/> Mischstr. <input type="checkbox"/> Mehrstr. <input type="checkbox"/> Einzelstr. <input type="checkbox"/> Einzelstr. <input type="checkbox"/> Einzelstr. <input type="checkbox"/> Einzelstr.	
Art der Ausattung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Bestehen (Pflicht) <input type="checkbox"/> Veräußerung <input type="checkbox"/> Verkauf <input type="checkbox"/> Übertragung <input type="checkbox"/> Bestehen (Pflicht)	

**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 tatsächlichen Gebäudemasse unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen Gleichzeitige Vergleichswerte energetischer Gebäudeleistungen (siehe Seite 2) für die Energieausweise sind die Normierungswerte (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 Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

Datenerhebung über den Verbrauch durch:  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angaben).

**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) Unterschrift des Ausstellers

A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH  
Am Markt 10, 87600 Kaufbeuren  
87600 Kaufbeuren

Ausstellungsdatum 14.02.2025

1. Daten des zugrundeliegenden GEG, insbesondere des angewendeten Änderungsgesetzes 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 79 GEG.

Hinweis gemäß § 82, Abs. 1 GEG vom 16.10.2023

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Vorschau 2

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

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

**Energiebedarf**

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 17,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 28,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Aufbauweise gemäß GEG**

Einbauelemente:  Außenwand  Außenputz  Außenputz  Außenputz

Energetische Qualität des Gebäudes:  Voranfragen nach § 81 Abs. 2 GEG

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

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Wärme aus erneuerbaren Energien:  Solarthermie  Biomasse  Wasserkraft  Windenergie  Photovoltaik  Geothermie  Erdwärme  Wasserkraft  Windenergie  Photovoltaik  Geothermie  Erdwärme

**Vergleichswerte Endenergie**

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Dieser GEG ist für die Berechnung des Energiebedarfs unter Berücksichtigung der Normierungswerte des GEG zu verwenden. Die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt auf der Grundlage der Angaben im Energieausweis. Die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt auf der Grundlage der Angaben im Energieausweis. Die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt auf der Grundlage der Angaben im Energieausweis.

**CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

## Détails des commodités

- 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, Papierrollehalter, 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

**CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

## Plus d'informations

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+.

CODE DU BIEN: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)