

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

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

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	ELECTRICITY	????????? ??????? ?????????????	17.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.02.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	A+
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2025



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

?? ?????????



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

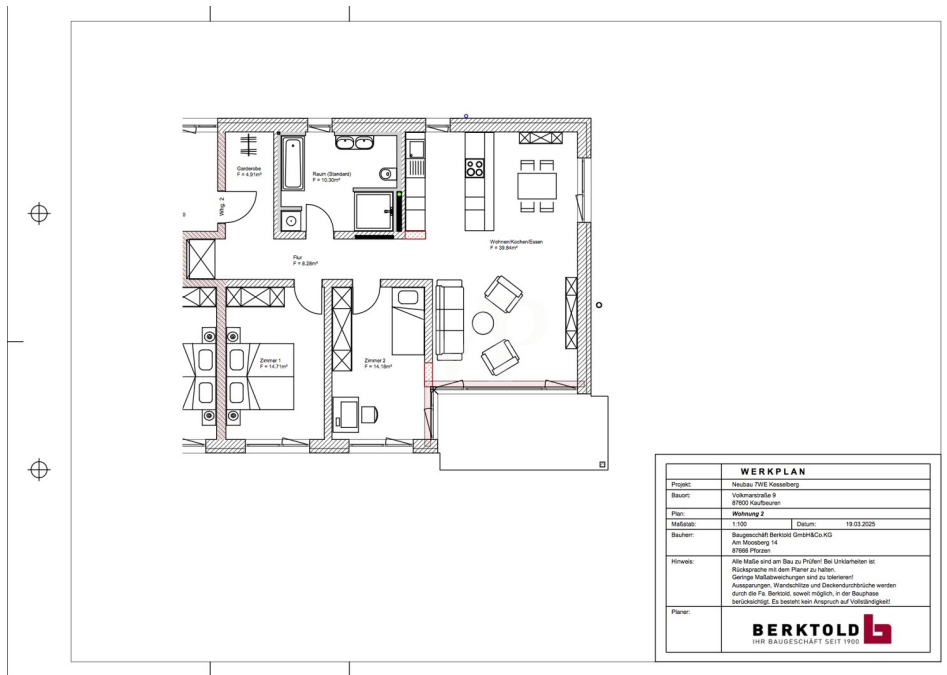
?? ?????????





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

?? ?????????



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

?? ?????????



### 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
Gebäudeart	87600 Kaufbeuren
Baujahr Gebäudes <sup>1)</sup>	2023
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1)</sup>	2023
Anzahl der Wohnungen	5
Gebäudefläche (m <sup>2</sup> )	507,1 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 2 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wärmerichtiger Energiegehalt für Heizung <sup>2)</sup>	Standard, Energie E
Schwermetalle Energie <sup>3)</sup>	Abg. (Schwermetalle/Wärmeerzeuger) Verwendung: Raumklimaanlage und Treppenhausbeleuchtung
Art der Lüftung <sup>4)</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>5)</sup>	<input type="checkbox"/> passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung ohne Wärmerückgewinnung
Spezialausföhrige Klimaausföhrungen <sup>6)</sup>	<input type="checkbox"/> Aktiv <input type="checkbox"/> Aktiv <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Erdwärrne
Art der Ausföhrung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubaue <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstige (Prüfung)
Energieausweis	<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 Energieausweises ermittelt werden. Als Hauptkriterium dient die energetische Gebäudeschlechte nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wärmeverlustkoeffizienten ableiten lässt. Die angegebenen Werte gelten unter Berücksichtigung der geltenden energetischen Anforderungen – siehe Seite 11 – der Energieausweise und der Normen und technischen Regeln (siehe 6).

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

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

Die Angaben zum Energieverbrauch sind auf der Grundlage von Messungen erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

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

---

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweise 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) A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH A. Kaufmann, Dr.-Ing. (FH) Bauingenieur Scheuerstraße 36f 87600 Kaufbeuren	Unterschrift des Ausstellers  Ausstellungsdatum 14.02.2025
--	--

<sup>1)</sup> Datum des eingetragenen GEG, gegebenenfalls des eingetragenen Änderungsdatums zum GEG  
<sup>2)</sup> nur für die in § 19 Abs. 3 Satz 3 GEG enthaltenen  
<sup>3)</sup> nicht anwendbar  
<sup>4)</sup> bei Mehrfamilienhäusern im Übergangsbereich  
<sup>5)</sup> Kühlung durch Fensterlüftung und Klimageräte im Sinne des § 14 GEG  
 Hinweis: § 19 Abs. 3 Satz 3 GEG





???????? ??????????: 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. Es stehen weitere Wohnungen zur Verfügung.

???????? ????????: 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/(m<sup>2</sup>\*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 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)