

Kaufbeuren

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

CODICE OGGETTO: 25142011



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

PREZZO D'ACQUISTO: 545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76,03 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25142011
Superficie netta	ca. 76,03 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	545.000 EUR
Appartamento	Piano
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 15 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	17.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.02.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## La proprietà



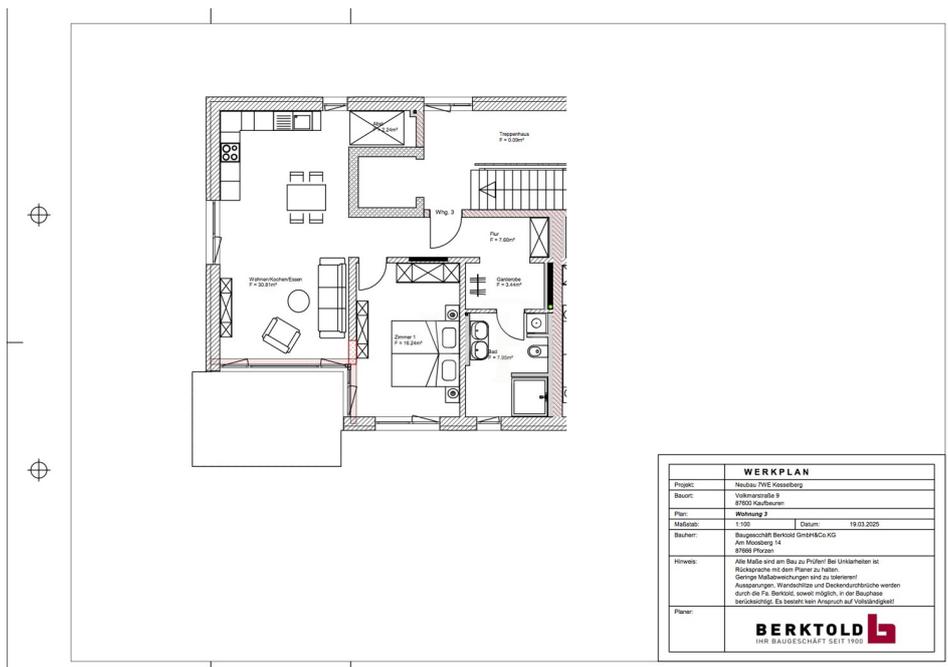
CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

# La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà

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

Gültig bis: **13.02.2035** Vorschau 1

**Gebäude**

Gebäudeart	Technische Mehrfamilienhaus	
Adresse	Völkners 9 87600 Kaufbeuren	
Gebäudeart		
Baujahr Gebäude	2025	
Baujahr Wärmeerzeuger	2025	
Art der Wärmenutzung	S	
Gebäudefläche (m²)	907,3 m² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wasserdichte Energieerzeuger für Heizung	Biom-Mk, Erdgas E	
Wasserdichte Energieerzeuger für Warmwasser	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art: Umwälzpumpe (Wärmepumpe)	Verwendung: Raumheizung und Trinkwassererwärmung
Art der Lüftung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schräglüftung <input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geothermie Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Spezialausföhrige Klimatisierung	<input type="checkbox"/> Aktiv <input checked="" type="checkbox"/> Passiv <input type="checkbox"/> Mehrfach fähig/behälter der Installation <input type="checkbox"/> Sonstige (Preis)	
Art der Auswertung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Bestehen (Preis)	

**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 durch die Auswertung des Energieausweises ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenfläche nach dem GEG, die sich in der Regel mit der oberirdischen Wohnfläche übereinstimmt. Die angegebenen Vergleichswerte stellen die gleichzeitige Vergleichswerte energetischer Gebäudekategorien (siehe Seite 5) für das Energieausweis sind die Normierungswerte (siehe 4).

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

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

Datenerhebung/Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Unterschrift des Ausstellers

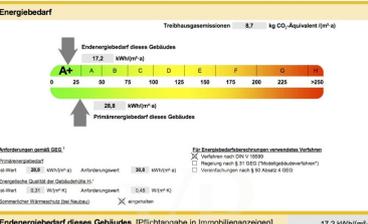
A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH  
Anwalt Kaufmann, Dipl.-Ing. (FH), Bauplaner  
Scheffelstraße 36  
87600 Kaufbeuren

Ausstellungsdatum 14.02.2025

1. Daten des zugrundeliegenden GEG, insbesondere des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
2. nur im Falle des § 79 Absatz 1 Satz 1 GEG anzuwenden  
3. Nichtanwendung möglich  
4. Klimatisierung oder sonstiger Lüftungs- und Klimatisierung im Sinne des § 74 GEG

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Vorschau 2



**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Wärme aus erneuerbaren Energien:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 80% EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1a Nr. 1 des GEG oder § 71 Absatz 1a Nr. 2 des GEG

Erdwärmepumpe (Erdwärmepumpe)  
 Solarthermische Anlage (Solarthermie)  
 Wasserkraftanlage (Wasserkraft)  
 Kleinwasserkraftanlage (Kleinwasserkraft)  
 Biomasseanlage (Biomasse)  
 Photovoltaikanlage (Photovoltaik)  
 Windenergieanlage (Windenergie)  
 Wasserkraftanlage (Wasserkraft)  
 Wasserkraftanlage (Wasserkraft)  
 Wasserkraftanlage (Wasserkraft)  
 Wasserkraftanlage (Wasserkraft)  
 Wasserkraftanlage (Wasserkraft)

Erdwärmepumpe (Erdwärmepumpe)  
 Solarthermische Anlage (Solarthermie)  
 Wasserkraftanlage (Wasserkraft)  
 Wasserkraftanlage (Wasserkraft)  
 Wasserkraftanlage (Wasserkraft)  
 Wasserkraftanlage (Wasserkraft)  
 Wasserkraftanlage (Wasserkraft)

Art der erneuerbaren Energie Bewertung

Nutzung der Anlagen, für die die 80% EE-Regel nicht gilt Anzahl EE

Art der erneuerbaren Energie %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage Bewertung



**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG dient für die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen. Die Berechnung des Energiebedarfs erfolgt unter Berücksichtigung der angegebenen Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenfläche (m²) und im Regelfall pro Jahr für die Wohnfläche des Gebäudes.

1. nur bei einer gemeinsamen Nutzung mit mehreren Anlagen  
2. Zuerst ermittelt und gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Anlage  
3. Anzahl der Anlagen pro Jahr 2023 und jeweils 20 oder mehr Anlagen  
4. Anzahl der Anlagen pro Jahr 2023 und jeweils 20 oder mehr Anlagen  
5. Anzahl der Anlagen pro Jahr 2023 und jeweils 20 oder mehr Anlagen

**CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

## Ulteriori informazioni

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+.

**CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)