

Kaufbeuren

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

Objektnummer: 25142011



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,03 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

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

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick

Objektnummer	25142011
Wohnfläche	ca. 76,03 m ²
Dachform	Walmdach
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	545.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	17.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.02.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



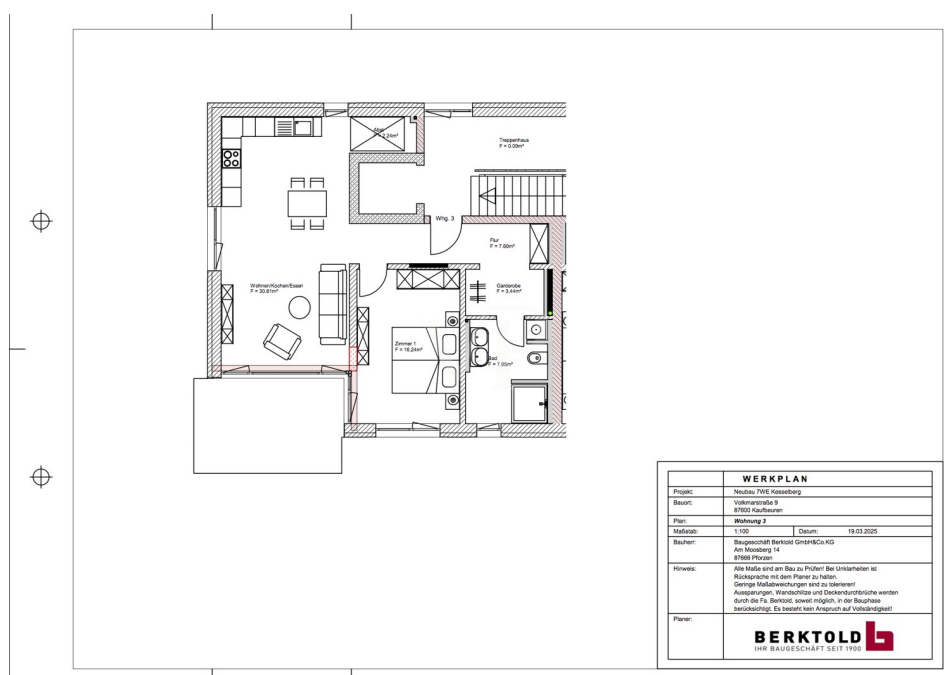
Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023	
Gültig bis:	13.02.2035
Vorschau (Ausweis nicht rechtsgültig)	
Gebäude	
Gebäudeart	Rechtliches Mehrfamilienhaus
Adresse	Volkhaus 8 87600 Kaufbeuren
Gebäudeart	
Baujahr Gebäude	2025
Baujahr Wärmeerzeuger	2025
Anzahl der Wohnungen	5
Gebäudefläche (m ²)	927,1 m ² ☐ nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wärmehilfsenergie für Heizung	Brennstoff, Erdgas E
Wärmehilfsenergie für Warmwasser	Brennstoff, Erdgas E
Erneuerbare Energien	Art: Umwälzpumpe (Wärmepumpe) Verwendung: Raumklimaanlage und Treppenhausbeleuchtung
Art der Lüftung	☐ Fensterlüftung ☒ Lüftung mit Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	☐ Schichtkühlung ☐ Lüftung ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom
Spezifische Klimaauslastung	Anzahl: 1 ☐ Mehrfache Füllkapazität der Installation ☐ Kühlung aus Wärme
Art der Auslastung	☒ Nullstelle ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (Pufferlagertank, Überlagerung, Überlagerung)
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes	
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs oder Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung der Energieausweise ermittelt werden. Als Energiebedarfswert dient die energetische Gebäudeauslastung nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Randbedingungen unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen die energetische Vergleichswerte der Gebäudeart dar – siehe Seite 6. Für die Energieausweise sind die Normierungsvorgaben (Seite 6).	
☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Qualitative Informationen zum Verbrauch von Wärme.	
☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.	
Datenreue und -qualität des Energieausweises	
Datenreue und -qualität des Energieausweises	
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises	
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den den berechneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.	
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)	
A. Kaufmann Ingenieur GmbH Adresse Kaufmann, Dtl. Ing. (FH), Bauingenieur Sternstraße 26 87600 Kaufbeuren	Unterschrift des Ausstellers
Ausstellungsdatum: 14.02.2025	
1. Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls das angewandte Änderungsdatum zum GEG	
2. Ist ein Wert des § 79 Absatz 2 Satz 1 GEG angegeben?	
3. Normierungsvorgaben	
4. Klimaauslastung oder klimatische Lüftung- und Klimaauslastung im Sinne des § 74 GEG	
Hilfsgröße: Schema: GEG, Energieausweis: 1000 14.1	

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023	
Vorschau (Ausweis nicht rechtsgültig)	
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes	
Energiebedarf	
Treibhausgasemissionen: 8,7 kg CO ₂ -Äquivalent (m ² a)	
Endenergiebedarf dieses Gebäudes	
17,2 kWh/(m ² a)	
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes	
35,8 kWh/(m ² a)	
Anforderungen gemäß GEG	
Für Einzelwärmehilfsenergieanlagen: Verbot	
Für Einzelwärmehilfsenergieanlagen: Verbot	
Endenergiebedarf dieses Gebäudes	
17,2 kWh/(m ² a)	
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]	
17,2 kWh/(m ² a)	
Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien	
Vergleichswerte Endenergie	
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren	

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 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 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.

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

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 17.20 kwh/(m²*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, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com