

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 m² • 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
Living Space	ca. 98,82 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2025
Type of parking	2 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	660.000 EUR
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 13 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	13.02.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	17.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

The property



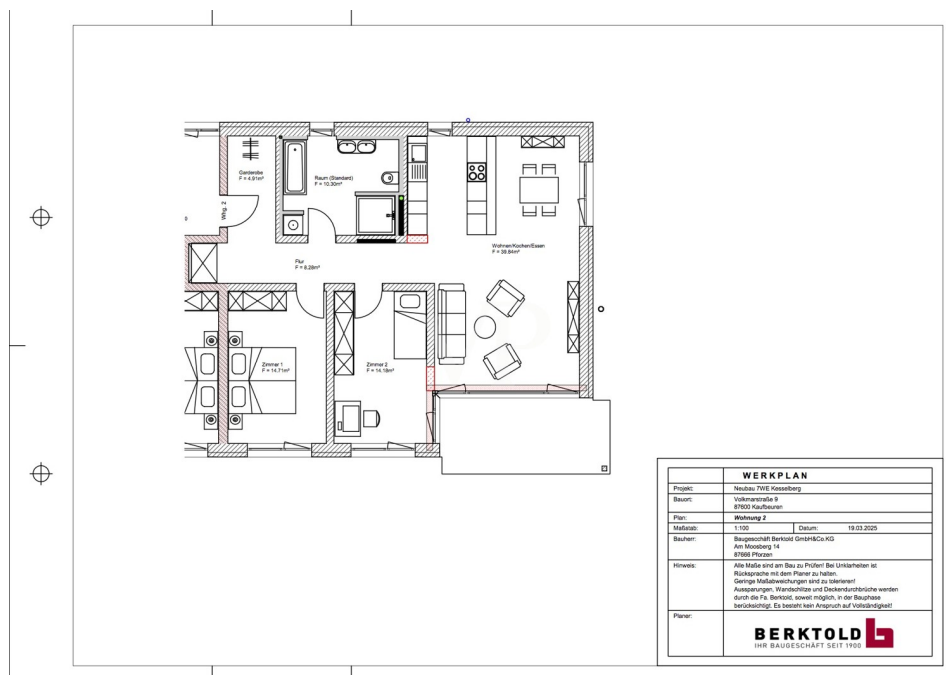
Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

The property



Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

The property



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

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

Gebäude	
Gebäudeart	freistehendes Mehrfamilienhaus
Adresse	Völknerstr. 9 87600 Kaufbeuren
Gebäudeart	
Baujahr Gebäudes	2025
Baujahr Wärmeerzeuger	2025
Anzahl der Wohnungen	3
Gebäudefläche (m²)	827,1 m² ☐ nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wärmeerzeuger für Heizung	Brennkraft, Erdgas E
Wärmeerzeuger für Warmwasser	Brennkraft, Erdgas E
Erzeuger Energie	☒ Erdgas (Wärmepumpe) ☐ Biomasse ☐ Solarthermie (Wärmepumpe) ☐ Photovoltaik ☐ Windkraft ☐ Wasserkraft ☐ Geothermie ☐ Sonstiges
Art der Lüftung	☐ Fensterlüftung ☒ Lüftung mit Wärmerückgewinnung ☐ Schiebelüftung ☐ Lüftung ohne Wärmerückgewinnung ☐ Frischluft-Zuluft ☐ Lüftung aus Zuluft ☐ Lüftung aus Zuluft ☐ Lüftung aus Zuluft
Art der Kühlung	☐ Kälteanlage ☐ Kälteanlage ☐ Kälteanlage ☐ Kälteanlage
Inspektionspflichtige Komponenten	☒ Anlagenteile ☐ Nachrüstung ☐ Anlagenteile ☐ Nachrüstung
Art der Ausführung des Energieausweises	☒ Nachrüstung ☐ Modernisierung ☐ Modernisierung ☐ Modernisierung

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 Gebäudelaufnahme nach dem GEG, die sich in der Regel aus dem allgemeinen Wärmeenergiebedarf (Wärmeverbrauch) des Gebäudes ergibt. Die energetische Gebäudelaufnahme ist dem gleichwertigen Gebäudelaufnahme - siehe Seite 11 - der Energieausweise und der Modernisierungsvorgängen (Seite 12).
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energieausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch und Umwelt.
☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt (Energieausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.
☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt (Energieausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.
☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt (Energieausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises
 Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf die gesamte Gebäude oder den bestimmten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür geeignet, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
 A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH
 A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH (Pfl.) Baugewerk
 Scheinwerstraße 36
 87600 Kaufbeuren

Unterschrift des Ausstellers
 Ausstellungsdatum: 14.02.2025

1. Daten des Energieausweises GEG, entsprechend des angegebenen Änderungsdatums zum GEG
 2. nur für Gebäude mit einer Fläche von 1 bis 100 m² anzuwenden
 3. nur für Gebäude mit einer Fläche von 1 bis 100 m² anzuwenden
 4. der Wärmeenergiebedarf des Gebäudes
 5. Berechnung der Wärmeenergiebedarf und -energiebedarf im Sinne des § 74 GEG

The property

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.

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/(m²*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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com