

Kaufbeuren

# Provisionsfrei !!! Hochwertige 3 Zimmer Erdgeschoss Wohnung in zentraler Top - Lage von Kaufbeuren

VP azonosító: 25142008



VÉTELÁR: 660.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 98,82 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Áttekintés

VP azonosító	25142008	Vételár	660.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 98,82 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Teto formája	Csonka kontyteto	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	3	Hasznos terület	ca. 13 m <sup>2</sup>
Hálósobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély
FÜRDOSZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	2025		
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó)		

VP azonosító: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	17.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2025



VP azonosító: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

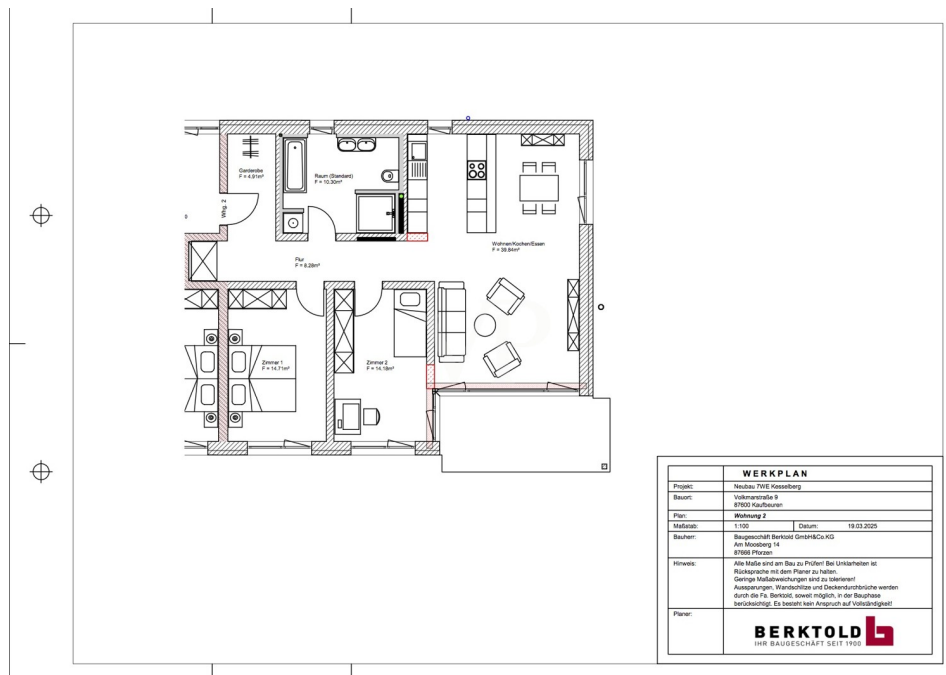
## Az ingatlan





VP azonosító: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

# Az ingatlan



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 19 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: 13.02.2035 Vorschau 1  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

<b>Gebäude</b>	
Gebäudeart	Freistehendes Mehrfamilienhaus
Adresse	Kaufbeuren 9 87600 Kaufbeuren
Gebäudeart	
Baujahr Gebäudefuß	2023
Baujahr Vollerrichtung 1)	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
Wissenschaftliche Energieeffizienz für Heizung 2)	Standard, Energie E
Wissenschaftliche Energieeffizienz für Warmwasser 3)	Standard, Energie E
Schneewasser Energieeffizienz 4)	4) <input type="checkbox"/> Standard (Wärmepumpe) <input type="checkbox"/> Verwendung: Raumklimaanlage und Treppenhausheizung
Art der Lüftung 5)	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schwerkraftlüftung <input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung 6)	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Direkte Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Erdwärme
Inspektionsfähige Klimaanlagen 7)	Anzahl 0 <input type="checkbox"/> Nächster Fälligkeitstermin der Inspektion <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (Prüfung)
Art der Ausarbeitung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neuantrag <input type="checkbox"/> Modernisierung <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 Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Hauptkriterium dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel mit dem allgemeinen Wohnflächenkriterium übereinstimmt. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Energieeffizienz von gleichartigen Gebäuden – siehe Seite 11 – in die Energieausweise sind die Nachrüstungsmaßnahmen (siehe 6).

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

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

Die Angaben zum Energieverbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis enthält zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität befreit (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den betrachteten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist legal, daher geeignet, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)	Unterschrift des Ausstellers
A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH A. Kaufmann, Dr.-Ing. (FH) Bauingenieur Schwanenstraße 36f 87600 Kaufbeuren	    
Ausstellungsdatum	14.02.2025

1) Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls des angenommenen Änderungsdatums zum GEG  
2) nur für die §§ 19a Abs. 3 S. 1 bis 3 GEG anzuwenden  
3) nicht anzuwenden  
4) bei Mehrfamilienhäusern im Übergangsbereich  
5) Eintragung der Fensterlüftung und Klimaanlagen im Sinne des § 14 GEG  
Hinweis: Nachweis des Energiebedarfs 1000 kWh/m<sup>2</sup>





**VP azonosító: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

## Az also benyomás

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 Wohnungspreis 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.

**VP azonosító: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

## Minden a helyszínről

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.



**VP azonosító: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

## További információ / adatok

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+.

VP azonosító: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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