

Kaufbeuren

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

Objektnummer: 25142008



KAUFPREIS: 660.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98,82 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

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

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick

Objektnummer	25142008
Wohnfläche	ca. 98,82 m ²
Dachform	Walmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	660.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	17.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.02.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



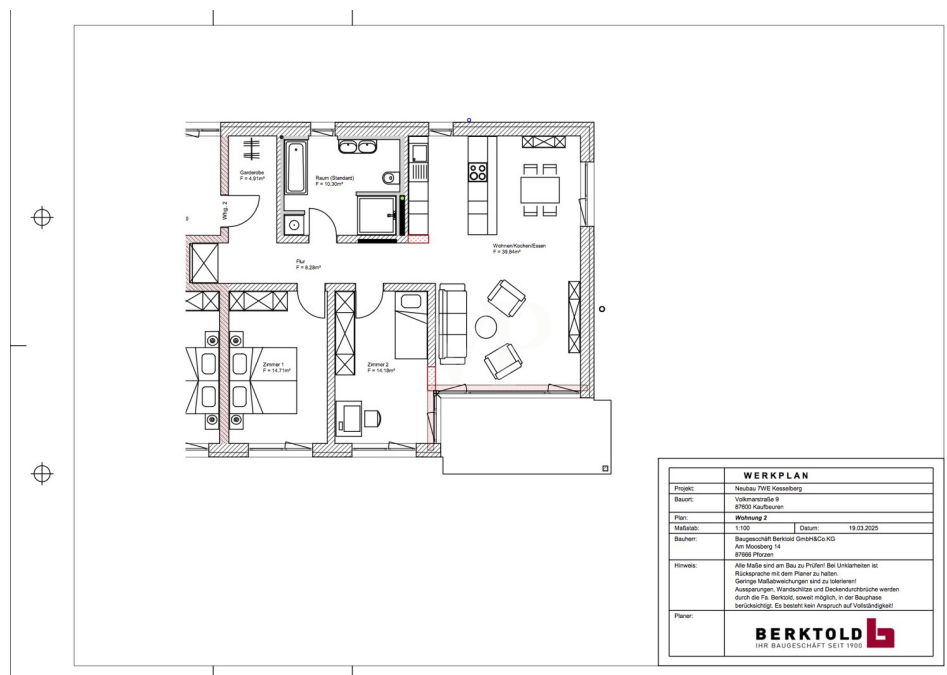
Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie

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

Gültig bis: 13.02.2035

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäude	freistehendes Mehrfamilienhaus
Adresse	Völknerstr. 9 87600 Kaufbeuren
Gebäudeart ¹	
Baujahr Gebäudes ¹	2025
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,2}	2025
Anzahl der Wohnungen	3
Gebäudefläche (m ²)	827,1 m ² ☐ nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wärmerichtiger Energiegehalt für Heizung ³	Brennstoffe, Erdgas E
Wärmerichtiger Energiegehalt für Warmwasser ³	Brennstoffe, Erdgas E
Erzeuger des Wärmeenergie	Alt ☐ Umwandlung (Wärmepumpe) ☐ Verneuerung: Raumklimaanlage und Treppenhausheizung
Art der Lüftung ⁴	☐ Fensterlüftung ☒ Lüftung mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftung ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁵	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung mit Strom ☐ Kühlung mit Kälte
Inspektionspflichtige Heizanlagen ⁶	Ausart ☐ Nachsch. ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (Prüfung)
Art der Ausführung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Verneuerung / Verkauf ☐ 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 Ausgangspunkt dient die energetische Gebäudelaufnahme nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Mindestanforderungen unterscheidet. Die energetische Gebäudelaufnahme ist dem Eigentümer des Gebäudes zu übermitteln. Eine detaillierte Beschreibung der energetischen Qualität des Gebäudes ist im Energieausweis (Energieausweis) enthalten. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch und Umwelt.

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis basieren sich auf der gesamten Gebäude- oder den beschriebenen Gebäudeteilen. Der Energieausweis ist lediglich dafür geeignet, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

A. Kaufmann Ingenieur GmbH
A. Kaufmann, Dr.-Ing. (FH) Baugewerk
Scheuermühlstraße 36f
87600 Kaufbeuren

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 14.02.2025

¹ Datum des eingetragenen GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsdatums zum GEG
² nur für Gebäude mit Heizungsanlage
³ nur für Gebäude mit Heizungsanlage
⁴ nur für Gebäude mit Heizungsanlage
⁵ nur für Gebäude mit Heizungsanlage
⁶ nur für Gebäude mit Heizungsanlage

Hilfsformel: $E_{GEG} = E_{GEG} \cdot 1000 \cdot 10^{-7}$

Die Immobilie

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25142008 - 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: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Weitere Informationen

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: 25142008 - 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