

Irsee - Kaufbeuren Land

# Exklusives Wohnen in Irsee

**Objektnummer: 25142057**



**KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173,39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 489 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

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

Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Auf einen Blick

Objektnummer	25142057	Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnfläche	ca. 173,39 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2014	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	23.02.2036	Endenergieverbrauch	12.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

# Die Immobilie

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

**T.: 08191 - 97 20 52 0**

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

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
 gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

Gültig bis: 23.02.2036      Registrierungsnummer: BY-2026-006234768 1

---

**Gebäude**

Gebäudetyp	Einfamilienhaus freistehend		
Adresse	Alter Sportplatz 11, 87660 Irsee		
Gebäudejahr <sup>2</sup>	2014		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2014		
Zusätzl. Wärmeerzeuger			
Gebäudeheizfläche (A <sub>1</sub> )	208,1 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 8 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Luft-Wärmepumpe	Verwendung: Wärmeerzeugung	
Art der Lüftung <sup>6</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterrüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungseinheit mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungseinheit ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>7</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gebläse-Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>8</sup>	Anzahl:	Nichtes / Fälligkeitstermin der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (Freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Nachbau	<input type="checkbox"/> Vorsetzung/Vorkauf	

---

**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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudemenge nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die zugehörigen Vergleichswerte sind überschlägig gegenüber den Angaben **siehe Seite 6**.  
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.  
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.  
 Dürfen Sie den Energieausweis durch:  
 Eigentümer     Aussteller  
 Den Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgend (freiwillige Angabe).

---

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür geeignet, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

---

Aussteller: <b>engiwow.de</b> – ein Service der archano.digital GmbH Prof. Dr.-Ing. Norbert Schuffler Im Holtergrund 3 28357 Bremen	<b>engiwow.de</b> archano.digital GmbH Im Holtergrund 3 28357 Bremen Tel. (0421) 2423493	BNA-112417  24.02.2026 Datum Unterschrift des Ausstellers
--	--	---

<sup>1</sup>Quelle: www.gesetze-bundestag.de, abgerufen am 19.02.2026, 10:00 Uhr. <sup>2</sup>Quelle: www.gesetze-bundestag.de, abgerufen am 19.02.2026, 10:00 Uhr. <sup>3</sup>Quelle: www.gesetze-bundestag.de, abgerufen am 19.02.2026, 10:00 Uhr. <sup>4</sup>Quelle: www.gesetze-bundestag.de, abgerufen am 19.02.2026, 10:00 Uhr. <sup>5</sup>Quelle: www.gesetze-bundestag.de, abgerufen am 19.02.2026, 10:00 Uhr. <sup>6</sup>Quelle: www.gesetze-bundestag.de, abgerufen am 19.02.2026, 10:00 Uhr. <sup>7</sup>Quelle: www.gesetze-bundestag.de, abgerufen am 19.02.2026, 10:00 Uhr. <sup>8</sup>Quelle: www.gesetze-bundestag.de, abgerufen am 19.02.2026, 10:00 Uhr.

Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

# Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

---

**Erfasster Energieverbrauch**

Registriernummer BY-2026-006234788 3

---

### Energieverbrauch des Gebäudes

Endenergieverbrauch **12,8 kWh/(m²·a)**

Primärenergieverbrauch **23,0 kWh/(m²·a)**

Treibhausgasemissionen **7,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m²·a)**

---

**Endenergieverbrauch des Gebäudes** [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen] **12,8 kWh/(m²·a)**

---

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
31.12.2022	31.12.2023	Strom	1,8	2268,0	408,2	1859,8	0,99
31.12.2023	31.12.2024	Strom	1,8	2269,0	408,4	1860,6	0,98
31.12.2024	31.12.2025	Strom	1,8	3750,0	675,0	3075,0	0,92

weitere Einträge in Anlage

---

### Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>Gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup>EPH: Einfamilienhaus, MPH: Mehrfamilienhaus

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## Ein erster Eindruck

Exclusives & sehr effizientes Zweifamilienhaus in Irsee – Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage

Dieses sehr gepflegte und hochwertig ausgestattete, moderne Zweifamilienhaus aus dem Jahr 2014 befindet sich in der ruhigen und grünen Ortsrandlage von Irsee. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von 489 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder das gemeinsame Wohnen von Generationen.

**Raumaufteilung und Ausstattung:** Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer und zwei moderne, barrierefreie Badezimmer, die sowohl Komfort als auch Funktionalität bieten.

**Erdgeschoss (Wohnfläche: 80,44 m<sup>2</sup>):**

Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe, großer, heller Wohn-Essbereich mit hochwertiger Einbauküche und modernen Elektrogeräten. Zudem verfügt diese Wohnung über ein separates Gäste-WC, einen Abstellraum/Waschraum sowie ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer.

**Obergeschoss (Wohnfläche: 92,95 m<sup>2</sup>):**

Hier erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit exklusiver Einbauküche und Einbauschränken, die Ihnen zusätzlichen Stauraum bieten. Von diesem Bereich gelangen Sie direkt auf die herrliche Dachterrasse, die zur Entspannung einlädt. Ein Gästezimmer mit eigenem Gäste-WC und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie ein weiteres Schlafzimmer mit Zugang zum Hauptbad, das mit einer barrierefreien Dusche und einer

Badewanne ausgestattet ist, runden das Angebot ab.

Pflegezustand und Nutzungsmöglichkeiten: Besonders hervorzuheben ist der äußerst gepflegte Zustand der Immobilie. Die flexible Nutzung der beiden separaten Wohneinheiten ermöglicht es, entweder getrennt zu wohnen oder mit geringem Aufwand eine große Wohneinheit zu schaffen.

Weitere Besonderheiten: Die großzügige Südwestterrasse im Obergeschoss, der Garten und zwei Außenstellplätze sowie eine Garage, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten.

Erleben Sie modernes Wohnen in einer ruhigen, naturnahen Umgebung. Dieses Zweifamilienhaus in Irsee ist der perfekte Ort, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

**Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## Ausstattung und Details

- Ziegelmassiv-Bauweise
- barrierefrei / rollstuhlgerecht
- Holz - Alufenster, 3-fach Verglasung
- Luft - Wärmepumpe Novelan
- zentrale Belüftungsanlage
- Glasfaseranschluss
- Einbauspot
- 2 Einbauküchen
- Einbauschränke
- 2 hochwertige Bäder
- Feinsteinzeugfliesen
- Holz - Dielenböden
- Garage und 2 Aussenstellplätze
- Dachterrasse
- Süd-/Westgarten

**Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## Alles zum Standort

In erhöhter, spannender Ortsrandlage von Irsee liegt dieses imposante und großzügige Wohnnhaus. Durch die erhöhte Lage genießen Sie eine tolle Aussicht.

Die nächst größeren Städte wie Kaufbeuren, Bad Wörishofen und Kempten erreichen Sie in ca. 15 - 20 Min. München ist in ca. 1 Std. zu erreichen. Bademöglichkeiten sowie interessante Ausflugsziele, sind im direkten Umland.

Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Bushaltestelle sowie erreichen Sie zu Fuß in ca. 5 - 10 Minuten. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind direkt im Ort.

Das Kloster Irsee beherbergt heute das Schwäbische Tagungs- und Bildungszentrum.

Weitläufige Wiesen, Felder und Wälder laden zum radeln und wandern ein. Herrliche Badeseen sorgen im Sommer für Erfrischung und im Winter erreichen Sie in einer halben Stunde verschiedene Skigebiete in den Alpen.

**Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## 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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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