

**Kaufbeuren**

# Tag der offenen Besichtigung: Samstag, 20.06.2026 von 11 - 13 Uhr

**Objektnummer: 26142020**



**KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26142020 - 87600 Kaufbeuren**

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

**Objektnummer: 26142020 - 87600 Kaufbeuren**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26142020</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>685.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 94,69 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 13 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2025</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)</b>		

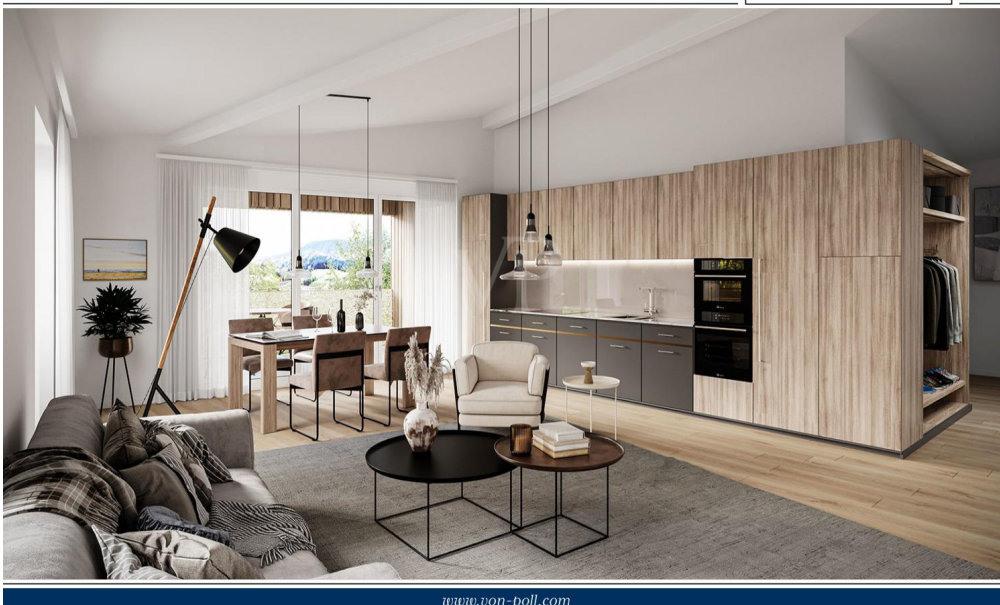
**Objektnummer: 26142020 - 87600 Kaufbeuren**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

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

Objektnummer: 26142020 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142020 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



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



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

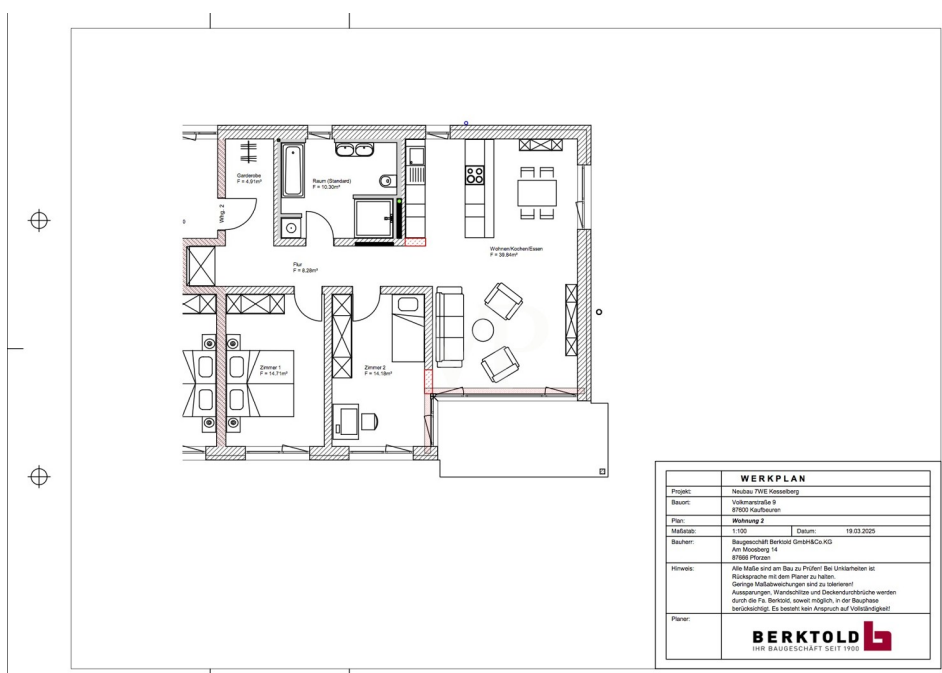
Objektnummer: 26142020 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142020 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142020 - 87600 Kaufbeuren

# Die Immobilie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Vorschau

(Werte sind nur zur Orientierung)

2

---

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 8,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup> a)

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes

17,2 kWh/(m<sup>2</sup> a)

A+	A	B	C	D	E	F	G		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225

↑ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

28,8 kWh/(m<sup>2</sup> a)

---

<p><b>Achtmerkmale gemäß GEG<sup>1</sup></b></p> <p><input type="checkbox"/> Dreifachverglasung</p> <p>Isoliermaß: <input checked="" type="checkbox"/> 200 kWh/(m<sup>2</sup> a)    Anstrichgewicht: <input checked="" type="checkbox"/> 300 kWh/(m<sup>2</sup> a)</p> <p>Isoliermaß: <input checked="" type="checkbox"/> 100 kWh/(m<sup>2</sup> a)    Anstrichgewicht: <input checked="" type="checkbox"/> 150 kWh/(m<sup>2</sup> a)</p> <p>Bauweise: <input checked="" type="checkbox"/> 200 kWh/(m<sup>2</sup> a)    Anstrichgewicht: <input checked="" type="checkbox"/> 150 kWh/(m<sup>2</sup> a)</p> <p>Bauweise: <input checked="" type="checkbox"/> 100 kWh/(m<sup>2</sup> a)    Anstrichgewicht: <input checked="" type="checkbox"/> 150 kWh/(m<sup>2</sup> a)</p>	<p><b>Die Energiebedarfskennwerte sind zu verstehen:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Wärmeverlust nach DIN EN ISO 6946</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Heizung nach § 71 GEG (Treibhausgasemissionen)</p> <p><input type="checkbox"/> Ventilationsverlust nach § 50 Absatz 4 GEG</p>
---	--

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

17,2 kWh/(m<sup>2</sup> a)

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erzeugung von Strom gemäß § 79 Absatz 1a

Erzeugung von Strom durch sonstige Erzeugungstechnologien

Art der erneuerbaren Energie:  Photovoltaik  Windkraft  Wasserkraft  Biomasse  Geothermie  Solarthermie  Windkraft  Wasserkraft  Biomasse  Geothermie  Solarthermie

Art der erneuerbaren Energie:  Photovoltaik  Windkraft  Wasserkraft  Biomasse  Geothermie  Solarthermie

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>**

A+	A	B	C	D	E	F	G		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225

0 kWh/(m<sup>2</sup> a)    25 kWh/(m<sup>2</sup> a)    50 kWh/(m<sup>2</sup> a)    75 kWh/(m<sup>2</sup> a)    100 kWh/(m<sup>2</sup> a)    125 kWh/(m<sup>2</sup> a)    150 kWh/(m<sup>2</sup> a)    175 kWh/(m<sup>2</sup> a)    200 kWh/(m<sup>2</sup> a)    225 kWh/(m<sup>2</sup> a)

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG stellt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren (V1 bis V10) zur Verfügung, die unterschiedliche Berechnungsverfahren erlauben. Insbesondere werden unterschiedliche Randbedingungen für die Berechnung des Energiebedarfs durch die Angabe von Werten für die Heizlast, die Wärmeverlustkoeffizienten, die Wärmeverlustkoeffizienten der Bauteile und die Wärmeverlustkoeffizienten der Bauteile (V1 bis V10) festgelegt. Die Wärmeverlustkoeffizienten der Bauteile (V1 bis V10) sind im Allgemeinen größer als die Wärmeverlustkoeffizienten der Bauteile.

**Objektnummer: 26142020 - 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 Garderobebereich.**

**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 Wohnung ist bereits fertiggestellt.**

**Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Die Illustrationen sind unverbindlich.**

**Objektnummer: 26142020 - 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, Papierrollehalter, Spiegel,
- Waschmaschinenanschlüsse
- Alle Wohnungen erhalten TV- & Radioanschluss über eine SAT-Anlage oder Internetanschluss, in jedem Wohn- und Schlafräum.
- Einen Netzwerkanschluss in jedem Zimmer außer Bad und WC.
- Tiefgaragenstellplätze
- Terrasse

**Objektnummer: 26142020 - 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: 26142020 - 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](mailto:landsberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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