

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**

<b>Objektnummer</b>	<b>25142057</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 173,39 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2014</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>799.000 EUR</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>

Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	23.02.2036	Endenergieverbrauch	12.80 kWh/m²a
Befuerung	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 de 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

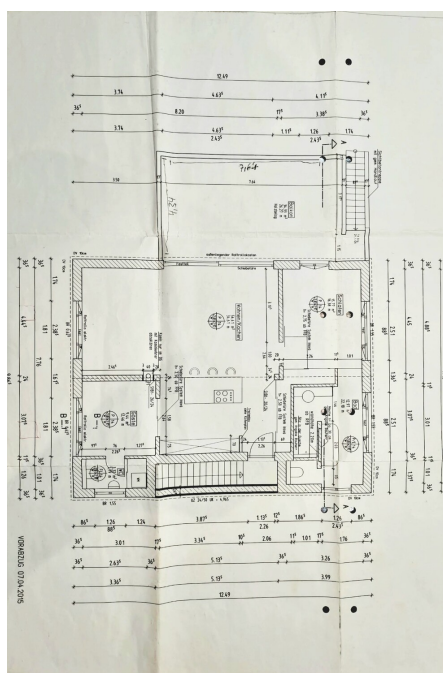
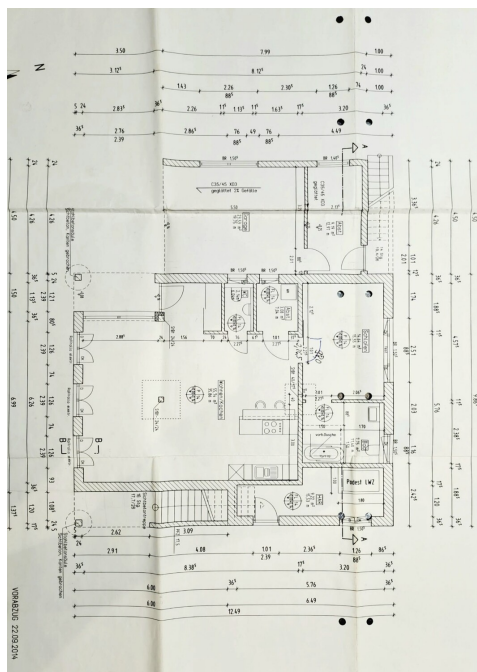
## Die Immobilie





Objektnummer: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Die Immobilie



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 von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
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>G</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>EFH: Einfamilienhaus, MFH: 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
- Einbauspots
- 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 Wohnhaus. 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)**