

**Kaufbeuren**

No commission! High-quality 3-room ground floor apartment in a prime central location in Kaufbeuren.

*Property ID: 25142008*



**PURCHASE PRICE: 660.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98,82 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## At a glance

|                      |                                            |                     |                                                 |
|----------------------|--------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------|
| Property ID          | 25142008                                   | Purchase Price      | 660.000 EUR                                     |
| Living Space         | ca. 98,82 m <sup>2</sup>                   | Construction method | Solid                                           |
| Roof Type            | Half-hipped roof                           | Usable Space        | ca. 13 m <sup>2</sup>                           |
| Rooms                | 3                                          | Equipment           | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony |
| Bedrooms             | 2                                          |                     |                                                 |
| Bathrooms            | 1                                          |                     |                                                 |
| Year of construction | 2025                                       |                     |                                                 |
| Type of parking      | 2 x Underground car park, 25000 EUR (Sale) |                     |                                                 |

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Electricity     | Final Energy Demand                                  | 17.20 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 13.02.2035      | Energy efficiency class                              | A+                        |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 2025                      |

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## The property



Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## The property



Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## The property



Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## The property

**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<br>87600 Kaufbeuren                                                                                                                                                 |
| Gebäudeart <sup>1</sup>                        | Wohngebäude                                                                                                                                                                       |
| Baujahr Gebäudefuß <sup>1</sup>                | 2025                                                                                                                                                                              |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,2</sup>           | 2025                                                                                                                                                                              |
| Anzahl der Wohnungen                           | 3                                                                                                                                                                                 |
| Gebäudefläche (m <sup>2</sup> )                | 307,1 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt                                                                                          |
| Wärmeerzeuger für Heizung <sup>1</sup>         | Brandsite, Erdgas E                                                                                                                                                               |
| Wärmeerzeuger für Warmwasser <sup>1</sup>      | Brandsite, Erdgas E                                                                                                                                                               |
| Erzeuger Energie <sup>1</sup>                  | Alt <input type="checkbox"/> Umwandlung (Wärmepumpe) <input type="checkbox"/> Verwindung <input type="checkbox"/> Raumklimaanlage und Treibermotoren                              |
| Art der Lüftung <sup>1</sup>                   | <input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung               |
| Art der Kühlung <sup>1</sup>                   | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung mit Strom <input type="checkbox"/> Kühlung mit Kälte                                                    |
| Inspektionspflichtige Komponenten <sup>1</sup> | Ausfall <input type="checkbox"/> Nachbau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (Prüfung)                                                     |
| Art der Ausführung des Energieausweises        | <input checked="" type="checkbox"/> Neubaubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Verwindung 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 Energieausweises ermittelt werden. Als Ausgangspunkt dient die energetische Gebäudedatenbank nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Mindestanforderungen unterscheidet. Die energetischen Gebäudedaten sind dem gleichwertigen Gebäudedatenbank - siehe Seite 11 - der Energieausweise und der Modernisierungsvorgängen (Seite 12).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energieausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch und Umwelt.

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

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

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

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf die gesamte Gebäude oder den bestimmten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür geeignet, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

**Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)**

A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH  
A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH  
Schwanenstraße 30  
87600 Kaufbeuren

**Unterschrift des Ausstellers**

Ausstellungsdatum 14.02.2025

<sup>1</sup> Daten des zugrundeliegenden GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungswertes zum GEG  
<sup>2</sup> nur für Gebäude mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> anzuwenden  
<sup>3</sup> nur bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> anzuwenden  
<sup>4</sup> bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> anzuwenden  
<sup>5</sup> bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> anzuwenden

Hinweis: Dieses GEG, Energieausweise 2023/14/17

## The property

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## A first impression

We offer you an exclusive, aesthetically pleasing 3-room ground-floor apartment in a prime location in Kaufbeuren, complete with a terrace and two underground parking spaces. The apartment is located on the ground floor and comprises two bedrooms, a spacious living and dining area with direct access to the terrace, a bathroom, and a cloakroom. The high-quality construction and fittings are particularly noteworthy. The high energy efficiency standard, resulting in very low heating costs, is a key feature of this property. The building is heated by an air-to-water heat pump, with peak demand covered by a gas boiler. All living areas are heated by underfloor heating. The modern bathroom features an acrylic shower drain, porcelain washbasins, a toilet, towel rails, bath towel holders, toilet paper holders, a mirror, and washing machine connections. Two underground parking spaces are available for an additional €25,000 each. This is your chance to realize your dream home in a top location. Completion of the apartment is scheduled for the end of 2025. If you are interested, please feel free to contact us. The illustrations are for illustrative purposes only.

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## All about the location

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.

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Other information

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+.

Property ID: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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