

Irsee - Kaufbeuren Land

# Exklusives Wohnen in Irsee

*Property ID: 25142057*



**PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173,39 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 489 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

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

**Property ID: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## At a glance

Property ID	25142057	Purchase Price	799.000 EUR
Living Space	ca. 173,39 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2014		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	23.02.2036	Final energy consumption	12.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## The property



Property ID: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## The property



Property ID: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## The property



**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)

Property ID: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## The property



Property ID: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## The property



Property ID: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## The property



Property ID: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## The property



Property ID: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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 <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">1</span>
<b>Gebäude</b>		
Gebäudetyp	Einfamilienhaus freistehend	
Adresse	Alter Sportplatz 11, 87660 Irsee	
Gebäudejahr	2014	
Baujahr Gebäude	2014	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,2</sup>	2014	
Zusätzl. Wärmeerzeuger		
Gebäudefläche (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	Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: Luft-Wärmepumpe	Verwendung: Wärmeerzeugung
	<input type="checkbox"/> Fernwärme	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schichtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Geleitetes kaltes	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage	Anzahl:	Nichtes Fälligkeitdatum der Inspektion:
Art der Anstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vorverkauf	<input type="checkbox"/> Sonstiges (Freiwillig)
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>		
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des <b>Energiebedarfs</b> unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des <b>Energieverbrauchs</b> ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudefläche nach dem GEG, die sich in der Regel von der allgemeinen Wohnfläche unterscheidet. Die zugehörigen Vergleichswerte sind in überschlägiger Tabelle im Anlagenverzeichnis <b>Seite 10</b> (S. 11) des Energieausweises und die Modernisierungsempfehlungen <b>Seite 6</b> .		
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des <b>Energiebedarfs</b> erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf <b>Seite 2</b> dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.		
<input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des <b>Energieverbrauchs</b> erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf <b>Seite 2</b> dargestellt.		
Daherhebung Bedarf/Verbrauch durch: <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller		
<input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).		
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b>		
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den über bescheinigten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür geeignet, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.		
Aussteller	engiwow.de - ein Service der archaewo.digital GmbH GmbH, Markert-Schneiders Im Holtergrund 3 28357 Bremen	BAIA-112417 Norbert Schulz 24.02.2026 Datum Unterschrift des Ausstellers

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

Property ID: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

# Floor plans

## 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

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## A first impression

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.

**Property ID: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## All about the location

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.

**Property ID: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## 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)