

Irsee - Kaufbeuren Land

## Exklusives Wohnen in Irsee

*Número de propiedad: 25142057*



**PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 173,39 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 489 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## De un vistazo

Número de propiedad	25142057	Precio de compra	799.000 EUR
Superficie habitable	ca. 173,39 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Estado de la propiedad	cuidado
Habitaciones	5	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Baños	2		
Año de construcción	2014		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Electricidad</b>	Certificado energético	<b>Certificado de consumo</b>
Certificado energético válido hasta	<b>23.02.2036</b>	Consumo de energía final	<b>12.80 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Eléctrica</b>	Clase de eficiencia energética	<b>A+</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>2014</b>

Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## La propiedad



Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## La propiedad



Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

Jetzt scannen!

**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)

Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## La propiedad



Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## La propiedad



Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## La propiedad



Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## La propiedad



Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## La propiedad

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)

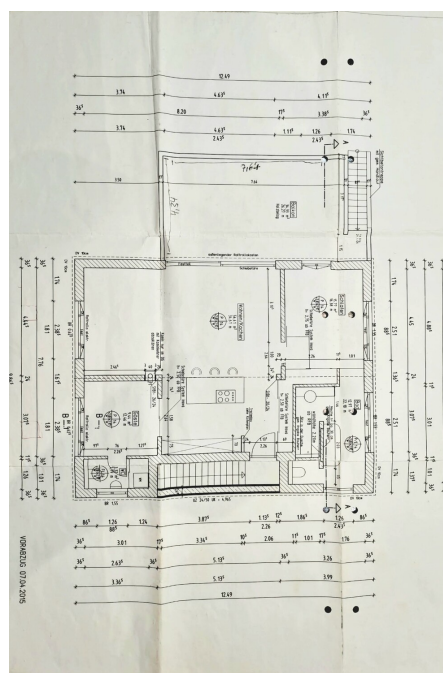
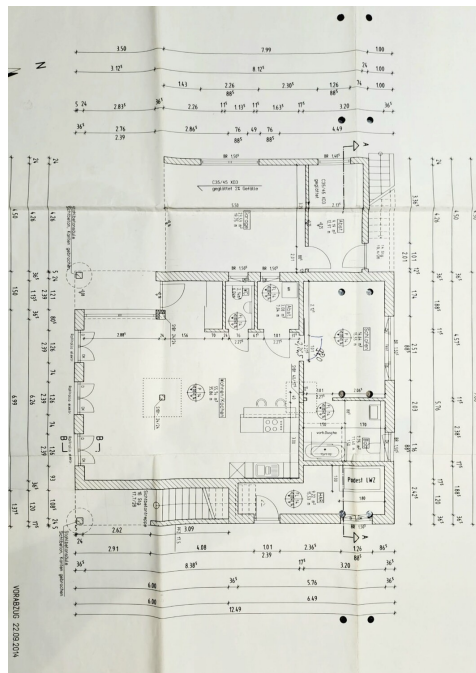
ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>			
Gültig bis:	23.02.2036	Registrierenummer:	BY-2026-006234788
<b>Gebäude</b>			
Gebäudetyp	Einfamilienhaus freistehend		
Adresse	Alter Sportplatz 11, 87660 Irsee		
Gebäudetitel <sup>1</sup>	2014		
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	2014		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,2</sup>	2014		
Anzahl Wohnungen	208,1 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 8 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>1</sup>	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>1</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Luft-Wärmepumpe	Verwendung: Wärmeerzeugung	
Art der Lüftung <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Getriebene Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaauslagen	Anzahl: Nachher: <input type="checkbox"/> Vorher: <input type="checkbox"/> Datum der Inspektion:		
Art der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (Freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>			
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 Berechnung dient die energetische Gebäudefläche nach dem GEG, die sich über Regel- von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheiden. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Balkendiagramm – siehe Seite 15) Teil des Energieausweises sind die Modernisierungspotenziale (Seite 14).			
<input type="checkbox"/> 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.			
<input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.			
Einschreibung Bedarf/Verbrauch durch: <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller			
<input type="checkbox"/> Den Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beizufügen (Freiwillige Angaben).			
<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 oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür geeignet, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.			
Aussteller	engiwow.de an der Service- und Anbau digital Dipl.-Ing. Norbert Schmitzler Im Hölzergrund 3 28357 Bremen Tel: 0421 242 2400	24.02.2026 Datum	Norbert Schmitzler Dipl.-Ing. Norbert Schmitzler, zertifizierter Fachexperte Unterschrift des Ausstellers BFA-152417

Datum des engiwow.de-Engieausweises: Das engiwow.de-Engieausweisgesetz vom GEG<sup>1</sup> tritt am 19.10.2023 in Kraft. Das GEG enthält Änderungen zum GEG<sup>2</sup>. Die Änderungen sind im GEG<sup>1</sup> dargestellt. <sup>1</sup> https://www.gesetze-bundestag.de/ocds/134242/engiwow.de-Engieausweisgesetz  
<sup>2</sup> https://www.gesetze-bundestag.de/ocds/134242/engiwow.de-Engieausweisgesetz

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

Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## La propiedad



Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

# Planos de planta

## 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>j</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

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## Una primera impresión

**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.

**Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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