

Irsee - Kaufbeuren Land

Exklusives Wohnen in Irsee

CODE DU BIEN: 25142057



PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173,39 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 489 m²

CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142057
Surface habitable	ca. 173,39 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2014
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	799.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	23.02.2036	Consommation finale d'énergie	12.80 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La propriété



CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La propriété



CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La propriété



CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La propriété



CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La propriété



CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La propriété



CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

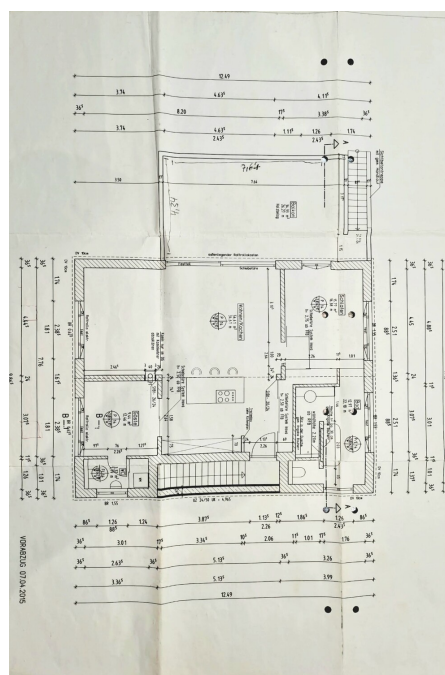
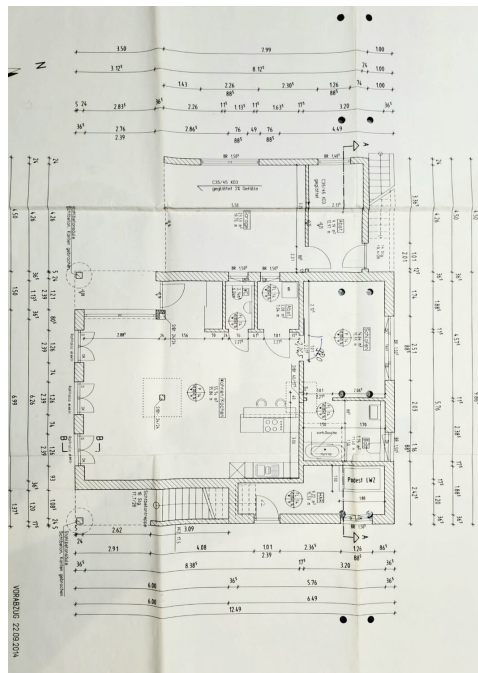
www.von-poll.com

ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹			
Gültig bis:	23.02.2036	Registrierungsnummer:	BY-2026-006234788
Gebäude			
Gebäudetyp	Einfamilienhaus freistehend		
Adresse	Alter Sportplatz 11, 87660 Irsee		
Gebäudetitel ¹			
Baujahr Gebäude ¹	2014		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1*}	2014		
Anzahl Wohnungen			
Zusammenfassende Angabe (ZAJ)	208,1 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 6 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Luft-Wärmepumpe	Verwendung: Wärmeerzeugung	
Art der Lüftung ¹	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsaug mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsaug ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ¹	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Getriebene Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaausrüstungen	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	<input type="checkbox"/> Sonstiges (Freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/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 Berechnungsbasis dient die energetische Gebäudenfläche nach dem GEG, die sich über Regel- von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheiden. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Balkenvergleiche – siehe Seite 5) Teil des Energieausweises sind die Modernisierungspotenziale (Seite 6).			
<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 des Bedarfs/Verbrauchs durch: <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller			
<input type="checkbox"/> Den Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beizufügen (Freiwillige Angaben).			
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises			
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	BFA-152417	
	an Service der archaus.digital	24.02.2026	
	Dipl.-Ing. Norbert Schmitzler	Datum	
	Im Höllegrund 3	Unterschrift des Ausstellers	
	28357 Bremen	Unterschrift des Ausstellers	
Datum des engiwow.de-Gegensiechels des angegebenen Änderungszeitpunktes vom GEG ¹ laut § 79 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 GEG einzuhalten. ¹ Wohnflächenangaben sind nicht für Wohnflächen-Baujahr der Gebäudestruktur. ² Wohnflächen oder kombinierte Lüftung- und Kühlflächenangaben sind in Form des § 31 GEG			

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La propriété



CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Plans d'étage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

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 CO₂-Äquivalent/(m²·a)**

Endenergieverbrauch des Gebäudes (Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen) **12,8 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	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_G) 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.

¹Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²Gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Une première 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 m² und einem großzügigen Grundstück von 489 m² 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 m²):

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 m²):

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.

CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com