

Irsee - Kaufbeuren Land

## Exklusives Wohnen in Irsee

Αριθμός ακινήτου: 25142057



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 799.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 173,39 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 489 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25142057	Τιμή αγοράς	799.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 173,39 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	2014		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	23.02.2036	Τελική κατανάλωση ενέργειας	12.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρικό	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2014

Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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)

Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Το ακίνητο

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-2026-006234768

1

## Gebäude

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"/> Lüftungsluft mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schichtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsluft ohne Wärmerückgewinnung
Art der Lüftung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gebläse-Kälte	<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/Vorkauf	<input type="checkbox"/> Sonstiges (Freiwillig)



## 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 **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudemenge nach dem GEG, die sich in der Regel von der allgemeinen Wohnfläche unterscheidet. Die zugehörigen Vergleichswerte sind überschlägig gegenüber dem Energieausweis **siehe Seite 6**.  
 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.  
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.  
 Dürfen Sie den Energieausweis durch:  
 Eigentümer  Aussteller  
 Den Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgende (freiwillige Angabe).

## 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  
– ein Service der archaema.digital GmbH  
Old- und Neherstr. 1  
Im Holtergrund 3  
28357 Bremen

engiwow.de  
archaema.digital GmbH  
Im Holtergrund 3  
28357 Bremen  
Tel: 0421 2423492

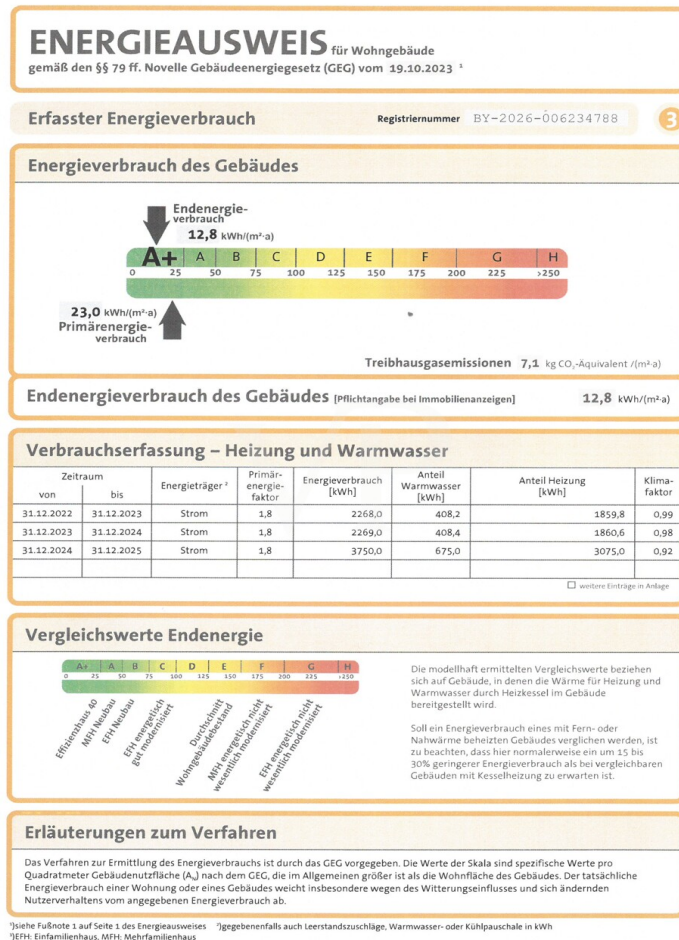
24.02.2026  
Datum  
Norbert Schuffler  
Unterschrift des Ausstellers

1) Die Angaben im Energieausweis sind ausschließlich für Energieausweise im Sinne des § 79 GEG. 2) Für die Berechnung des Energiebedarfs sind die Angaben im Energieausweis im Sinne des § 79 GEG. 3) Die Angaben im Energieausweis sind ausschließlich für Energieausweise im Sinne des § 79 GEG. 4) Die Angaben im Energieausweis sind ausschließlich für Energieausweise im Sinne des § 79 GEG.

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

Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Ziegelmassiv-Bauweise
- barrierefrei / rollstuhlgerecht
- Holz - Alufenster, 3-fach Verglasung
- Luft - Wärmepumpe Novelan
- zentrale Belüftungsanlage
- Glasfaseranschluss
- Einbausputs
- 2 Einbauküchen
- Einbauschränke
- 2 hochwertige Bäder
- Feinsteinzeugfliesen
- Holz - Dielenböden
- Garage und 2 Aussenstellplätze
- Dachterrasse
- Süd-/Westgarten

**Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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