

Irsee - Kaufbeuren Land

## Exklusives Wohnen in Irsee

Αριθμός ακινήτου: 25142057



ΤΙΜΗ 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

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

?? ??? ??????

?????? ????????	25142057	???? ??????	799.000 EUR
??????????	ca. 173,39 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ??????	???????? ????????????	??????
?????????	5	??????	???????, WC ???????????, ??????, ?????????????? ???????, ????????
?????????? ??? ??????????	3		
??????????	2		
????? ????????????	2014		
????? ????????????	2 x ??????????? ?????? ?????????????, 1 x ????????		

Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

?????????? ???? ???? ?

???? ????????	???????????	???????????????	VERBRAUCH
???????????	23.02.2036	???????????	
???????????????		?????? ????????????	12.80 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ???		???????????	
???? ????????????	???????????	???????????	A+
		???????????????	
		???????????????	2014
		???????? ? ? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

?? ????????

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie. Jetzt scannen!'. In the background, a computer monitor displays a real estate website interface with various data points and charts. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

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

Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

?? ???????

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 <sup>1</sup>

Gültig bis: 23.02.2036 Registrierenummer: BY-2026-006234788 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus freistehend
Adresse	Alter Sportplatz 11, 87660 Irsee
Gebäudetitel <sup>1</sup>	
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	2014
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1*</sup>	2014
Anzahl Wohnungen	
Zusammenfassende Angabe (ZAJ)	208,1 m <sup>2</sup> <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 <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftung ohne 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 Klimaanlagen	<input type="checkbox"/> Anzahl: <input type="checkbox"/> Nach der Vollendung 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 Berechnung dient die energetische Gebäudefläche 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).

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 Energiebedarfs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Die Berechnung bedarf Verbrauch durch:  Eigentümer  Aussteller

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**  
engwo.de  
an der archaus.digital  
Dipl.-Ing. Norbert Schatzler  
Im Hölzergrund 3  
28357 Bremen

**engwo.de**  
an der archaus.digital GmbH  
Im Hölzergrund 3  
28357 Bremen  
Tel: 0421 242 2400

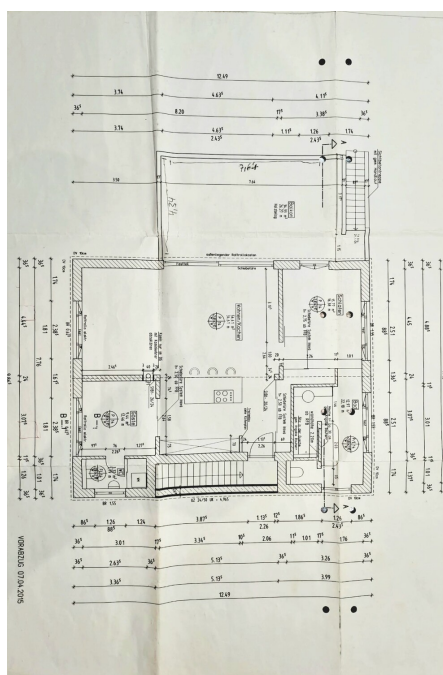
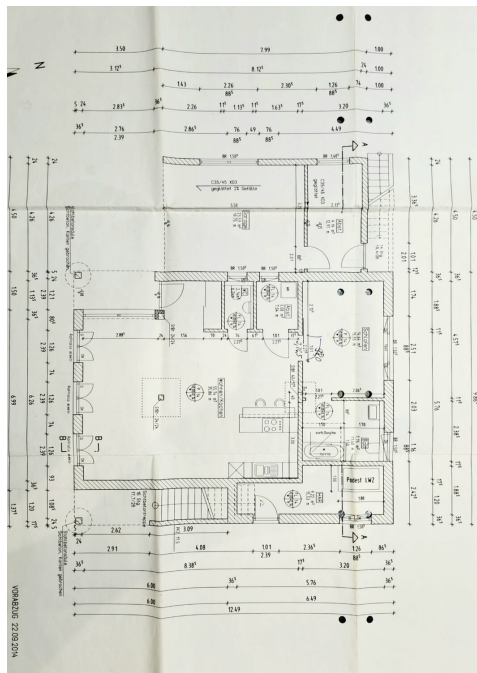
BFA-152417  
**Norbert Schatzler**  
Dipl.-Ing. Norbert Schatzler, zertifizierter Fachexperte  
Datum: 24.02.2026  
Unterschrift des Ausstellers

Datum des engwo.de-CEC: engwo.de ist ein angestelltes Änderungsunternehmen GEG. <sup>1</sup> Nur im Fall des § 9 Abs. 1 Satz 2 GEG eintragung. <sup>2</sup> Nachforschungen möglich. <sup>3</sup> Die Wohnflächen beinhalten die Wohnfläche, die Wohnfläche oder kombinierte Lüftung- und Wohnflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 2 GEG.

www.von-poll.com

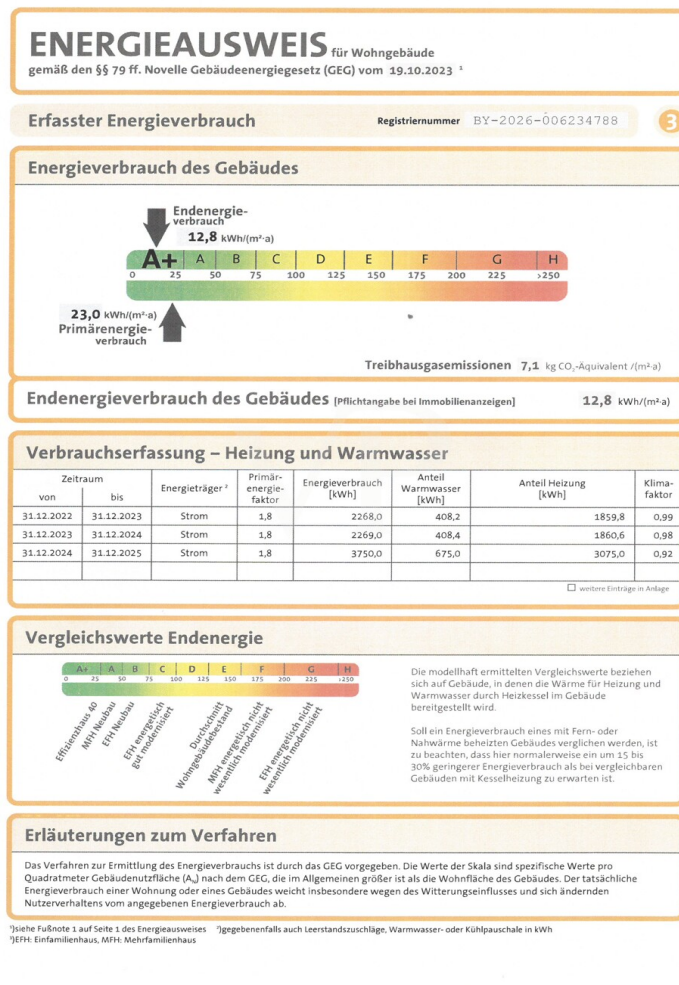
Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

??????



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**

**???** **?????** **?????????**

**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**

**?????????????? ??? ????????**

- 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

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

**???? ???? ???? ????????????**

**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.**

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

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ????????? ?????????????? ???:

**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)**

???? ?????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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