

Irsee - Kaufbeuren Land

Exklusives Wohnen in Irsee

VP azonosító: 25142057



VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 173,39 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 489 m²

VP azonosító: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Áttekintés

VP azonosító	25142057	Vételár	799.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 173,39 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2014		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.02.2036	Végso energiafogyasztás	12.80 kWh/m ² a
Energiaforrás	Elektromosság	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Az ingatlan



VP azonosító: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Az ingatlan



VP azonosító: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Az ingatlan



VP azonosító: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Az ingatlan



VP azonosító: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Az ingatlan



VP azonosító: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Az ingatlan



VP azonosító: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Az ingatlan

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

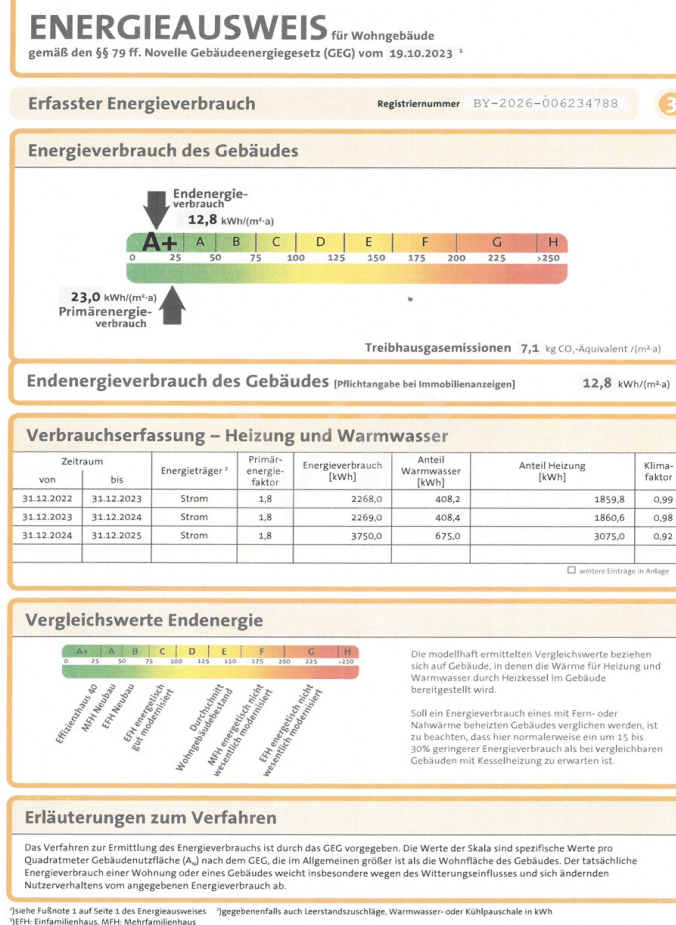
www.von-poll.com

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹		
Gültig bis:	23.02.2036	Registrierungsnummer: BY-2026-006234768 1
Gebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienhaus freistehend	
Adresse	Alter Sportplatz 11, 87660 Irsee	
Gebäudejahr	2014	
Baujahr Gebäude	2014	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,2}	2014	
Zusätzl. Wärmeerzeuger		
Gebäudefläche (A ₁)	208,1 m ² <small>1 nach § 8 GEG aus der Wohnfläche ermittelt</small>	
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 ¹	<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: Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vorverkauf	<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 in überschlägigen Vergleichswerten angegeben. Seite Seite 2		
<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 Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.		
Daherhebung Bedarf/Verbrauch durch: <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller		
<input type="checkbox"/> 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 archano.digital GmbH, Markert-Schneiders Im Holtergrund 3 28357 Bremen	engiwow.de archano.digital GmbH Im Holtergrund 3 28357 Bremen Tel: 0421 2423492	BNA-112417 Norbert Schulz 24.02.2026 Datum Unterschrift des Ausstellers

www.von-poll.com

VP azonosító: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com