

**Kaufbeuren**

**Nessuna commissione! Appartamento di alta qualità  
di 3 locali al piano terra in posizione centrale  
privilegiata a Kaufbeuren.**

*Codice oggetto: 25142008*



**PREZZO D'ACQUISTO: 660.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98,82 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## A colpo d'occhio

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25142008                                            |
| Superficie netta    | ca. 98,82 m <sup>2</sup>                            |
| Tipologia tetto     | a padiglione                                        |
| Vani                | 3                                                   |
| Camere da letto     | 2                                                   |
| Bagni               | 1                                                   |
| Anno di costruzione | 2025                                                |
| Garage/Posto auto   | 2 x Parcheggio<br>interrato, 25000 EUR<br>(Vendita) |

|                       |                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto     | 660.000 EUR                                                       |
| Appartamento          | Piano                                                             |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                                         |
| Superficie lorda      | ca. 13 m <sup>2</sup>                                             |
| Caratteristiche       | Terrazza, Bagni di<br>servizio, Giardino /<br>uso comune, Balcone |

Codice oggetto: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Elettricità   | Consumo energetico                                    | 17.20 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.02.2035    | Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2025                             |



Codice oggetto: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## La proprietà



Codice oggetto: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

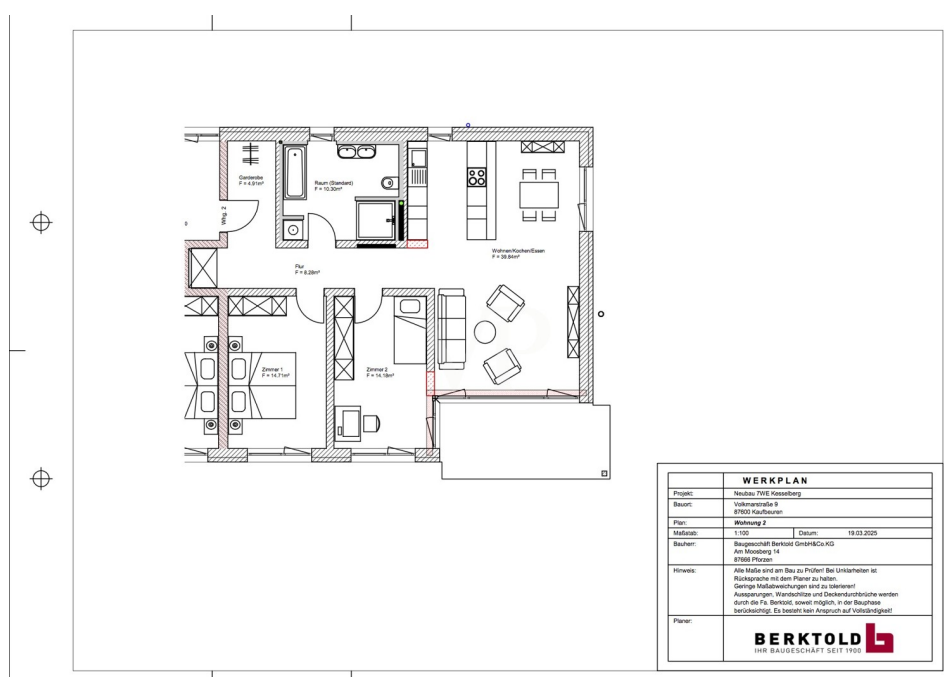
## La proprietà





Codice oggetto: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## La proprietà



Codice oggetto: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## La proprietà

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2020

Gültig bis: 13.02.2035

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

**Gebäude**

|                                                |                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäude                                        | freistehendes Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                                 |
| Adresse                                        | Völknerstr. 9<br>87600 Kaufbeuren                                                                                                                                                                              |
| Gebäudeart <sup>1</sup>                        | Wohngebäude                                                                                                                                                                                                    |
| Baujahr Gebäudes <sup>1</sup>                  | 2005                                                                                                                                                                                                           |
| Baujahr Wärmeerzeugers <sup>1,2</sup>          | 2005                                                                                                                                                                                                           |
| Anzahl der Wohnungen                           | 3                                                                                                                                                                                                              |
| Gebäudefläche (m <sup>2</sup> )                | 807,1 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt                                                                                                                       |
| Wärmeerzeuger für Heizung <sup>3</sup>         | Brandske, Erdgas E                                                                                                                                                                                             |
| Wärmeerzeuger für Warmwasser <sup>3</sup>      | Brandske, Erdgas E                                                                                                                                                                                             |
| Erzeuger Energie                               | Art: <input checked="" type="checkbox"/> Erdgas (Wärmepumpe) Verwendung: Raumheizung und Trinkwassererwärmung                                                                                                  |
| Art der Lüftung <sup>4</sup>                   | <input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Schwenklüftung <input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung |
| Art der Kühlung <sup>5</sup>                   | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung mit Strom<br><input type="checkbox"/> Geothermie Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung mit Wasser                                 |
| Inspektionspflichtige Heizanlagen <sup>6</sup> | Aspekt: <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Nicht <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (Prüfung)                                                |
| Art der Ausführung des Energieausweises        | <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> 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 Ausgangspunkt dient die energetische Gebäudesituation nach dem GEG, die sich in der Regel aus den allgemeinen Wärmeflusskoeffizienten (U-Werten) der Bauteile ergibt. Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch die Angaben des Energieausweises (Energieausweis) (Seite 2) dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch und Umwelt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf die gesamte Gebäude oder den besuchten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür geeignet, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

A. Kaufmann Ingenieurbüro GmbH  
A. Kaufmann, Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieur  
Schwanenstraße 36d  
87600 Kaufbeuren

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 14.02.2025

<sup>1</sup> Datum des eingetragenen GEG, gegebenenfalls des angegebenen Änderungsdatums zum GEG  
<sup>2</sup> nur für Gebäude mit Heizungsanlage  
<sup>3</sup> nur für Gebäude mit Heizungsanlage  
<sup>4</sup> nur für Gebäude mit Heizungsanlage  
<sup>5</sup> nur für Gebäude mit Heizungsanlage  
<sup>6</sup> nur für Gebäude mit Heizungsanlage

Hinterlegt bei der Bundesagentur für Energieeffizienz (BEE) Nr. 1



# La proprietà

Codice oggetto: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Una prima impressione

Vi offriamo un esclusivo appartamento di 3 locali al piano terra, esteticamente gradevole, in una posizione privilegiata a Kaufbeuren, con terrazza e due posti auto sotterranei. L'appartamento si trova al piano terra e comprende due camere da letto, un'ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto alla terrazza, un bagno e un guardaroba. La costruzione e gli accessori di alta qualità sono particolarmente degni di nota. L'elevato standard di efficienza energetica, che si traduce in costi di riscaldamento molto bassi, è una caratteristica fondamentale di questa proprietà. L'edificio è riscaldato da una pompa di calore aria-acqua, con i picchi di fabbisogno coperti da una caldaia a gas. Tutte le zone giorno sono riscaldate da riscaldamento a pavimento. Il moderno bagno è dotato di scarico doccia in acrilico, lavabi in porcellana, WC, portasciugamani, portasciugamani, porta carta igienica, specchio e allacciamenti per la lavatrice. Sono disponibili due posti auto sotterranei al costo aggiuntivo di 25.000 € ciascuno. Questa è la vostra occasione per realizzare la casa dei vostri sogni in una posizione privilegiata. Il completamento dell'appartamento è previsto per la fine del 2025. Se siete interessati, non esitate a contattarci. Le illustrazioni sono solo a scopo illustrativo.

Codice oggetto: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Dettagli dei servizi

- Ziegelmassivbauweise
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Luftwärmepumpe mit Gasunterstützung
- Fußbodenheizung
- kfW 55
- Stahlbeton- Sichttreppen in allen Geschossen
- Kunststoff / Alufenster 3fach Isolierverglasung
- elektrische Jalousien in raumseitig geschlossenen Jalousiekästen
- Alu-Fensterbänke
- Klingelanlage mit Wechselsprechanlage und elektr. Türöffner
- vollflächig verklebter Holzboden
- Fliesen
- Badewanne
- Duschrinne aus Acryl
- Porzellan Waschtische
- wandhängende WC`s
- Handtuchhalter, Badetuchhalter, Papierrollemhalter, Spiegel,
- Waschmaschinenanschlüsse
- Alle Wohnungen erhalten TV- & Radioanschluss über eine SAT-Anlage oder Internetanschluss, in jedem Wohn- und Schlafraum.
- Einen Netzwerkanschluss in jedem Zimmer außer Bad und WC.
- Tiefgaragenstellplätze
- Terrasse

**Codice oggetto: 25142008 - 87600 Kaufbeuren**

## Tutto sulla posizione

Kaufbeuren ist eine Stadt mit derzeit ca. 48.000 Einwohnern und kulturellen Highlights in der alten freien Reichsstadt und Umgebung.

Die Innenstadt erreichen Sie zu Fuß in ca. 5 - 10 Minuten. Die Verkehrsanbindung wie auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, so erreichen Sie z. B. die nächste Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte sowie Cafes sind im Umkreis von ca. 10 Min. zu erreichen. Der nächste Kindergarten ist nur 500 m entfernt. Grund- und weiterführende Schulen sind direkt im Ort.

In ca. 15 Minuten erreichen Sie die Autobahn A 96 und die Bundesstraße B 16 ist in wenigen Min. zu erreichen.

Weitläufige Wiesen, Felder und Wälder laden zum Radeln und Wandern ein. Direkt in der Nachbarschaft befinden sich schöne Freizeit- und Sportanlagen.

Herrliche Badeseen sorgen im Sommer für Erfrischung und im Winter erreichen Sie in einer halben Stunde verschiedene Skigebiete in den Alpen.



Codice oggetto: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 17.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Codice oggetto: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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