

Irsee - Kaufbeuren Land

Exklusives Wohnen in Irsee

Codice oggetto: 25142057



PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173,39 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 489 m²

Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

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

Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142057
Superficie netta	ca. 173,39 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	23.02.2036	Consumo finale di energia	12.80 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La proprietà



Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La proprietà



Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

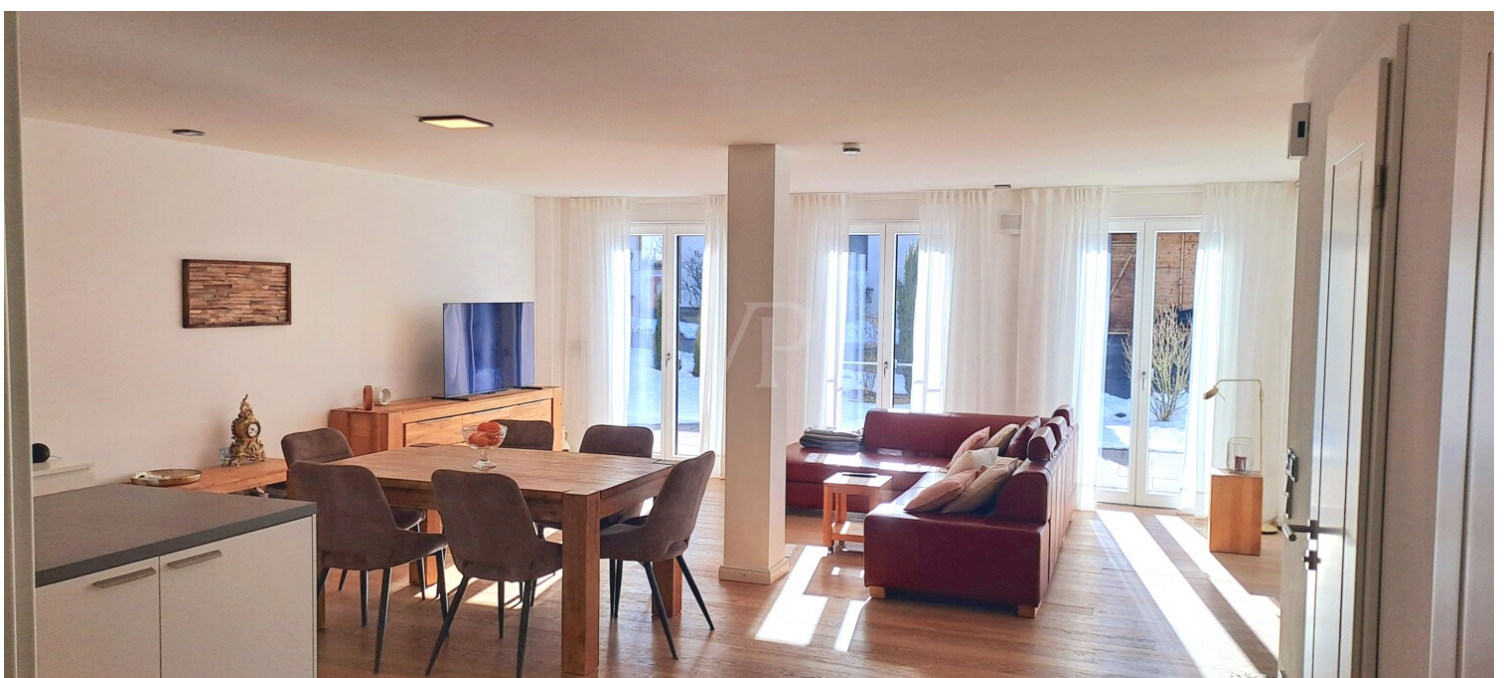
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La proprietà



Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La proprietà



Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La proprietà



Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La proprietà



Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La proprietà

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

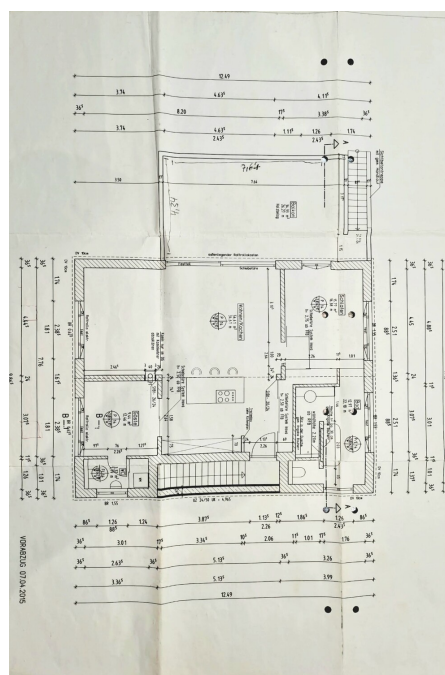
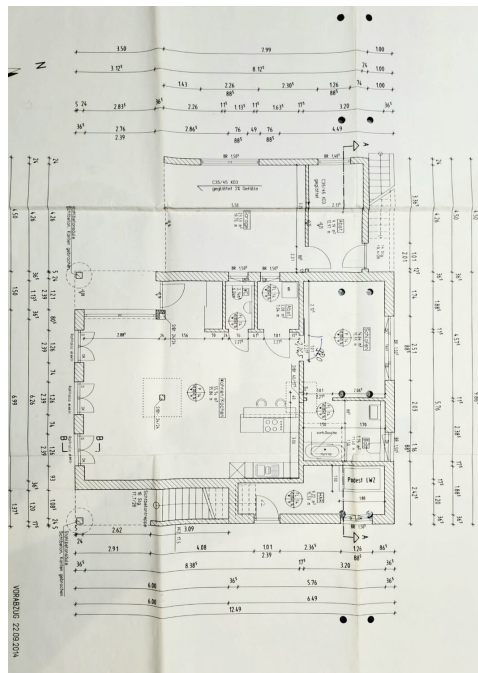
www.von-poll.com

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹	
Gültig bis:	23.02.2036
Registrierungsnummer:	BY-2026-006234788
Gebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus freistehend
Adresse	Alter Sportplatz 11, 87660 Irsee
Gebäudetitel ¹	
Baujahr Gebäude ¹	2014
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,2}	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 ¹	Strom
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ¹	Strom
Erneuerbare Energien	Art: Luft-Wärmepumpe Verwendung: Wärmeerzeugung
Art der Lüftung ¹	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungstyp mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungstyp 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	<input type="checkbox"/> Ansaug <input checked="" type="checkbox"/> Nachbau <input type="checkbox"/> Vollzugdatum 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	
<p>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 Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich über Regel- von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheiden. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Bildervergen - siehe Seite 5) Teil des Energieausweises sind die Modernisierungspotenziale (Seite 4).</p> <p><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.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p>Die Berechnung bedarf/Verbrauch durch: <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller</p> <p><input type="checkbox"/> Den Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beizufügen (Freiwillige Angaben).</p>	
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises	
<p>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.</p>	
Aussteller	<p>engwo.de - ein Service der archaus.digital Dipl.-Ing. Norbert Schaffler Im Höllegrund 3 28357 Bremen Tel. 0421 242 2400</p>
Datum	24.02.2026
Unterschrift des Ausstellers	<p>Norbert Schaffler Dipl.-Ing. Norbert Schaffler, zertifizierter Fachexperte Unterschrift des Ausstellers</p>
<p><small>Datum des angemeindeten GEG: engwo.de/angemeindetes-anderes-gesetz- vom- GEG - 19er im Fall des § 9 Abs. 1 Satz 2 GEG eintragung: ¹Wohnflächenangaben möglich ²Der Verbrauchsbegriff des Energieausweises ³Die Heizungen oder kombinierte Lüftung- und Heizanlagen im Sinne des § 31 GEG</small></p>	

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

La proprietà



Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Planimetrie

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)

↑ 23,0 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch

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	Zeitraum 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_j) 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

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Dettagli dei servizi

- **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**

Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com