

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/m ² a |
| 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



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

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 | Registrierenummer: 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"/> Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung |
| | <input type="checkbox"/> Schichtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung |
| Art der Lüftung ¹ | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom |
| | <input type="checkbox"/> Geleiftete Luft | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage | Anzahl: | Nichtes / Fälligkeitstermin der Inspektion: |
| Art der Anstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau | <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Vorverkauf | <input type="checkbox"/> Sonstiges (Preisfall) |
| 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 Gebäudenfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von der allgemeinen Wohnflächenangabe unterscheidet. Die zugehörigen Vergleichswerte sind in überschlägiger Hinsicht in den Belegunterlagen - siehe Seite 6 Teil des Energieausweises und die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4). | | |
| <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"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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 GmbH, Markert-Schneiders Im Holtergrund 3 28357 Bremen | BMA-112417 Norbert Schulz 24.02.2026 Datum Unterschrift des Ausstellers |

www.von-poll.com

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)** (A+)

Primärenergieverbrauch: **23,0 kWh/(m²·a)** (A+)

Treibhausgasemissionen: **7,1 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)**

Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen] **12,8 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|------------|------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| 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

Effizienzklasse 40
A+ (Einfamilienhaus)
A (MFH, Mehrfamilienhaus)
B
C
D
E
F
G
H

Die Heizkosten sind nicht vergleichbar, da die Heizkosten nicht vergleichbar sind.
Die Heizkosten sind nicht vergleichbar, da die Heizkosten nicht vergleichbar sind.
Die Heizkosten sind nicht vergleichbar, da die Heizkosten nicht vergleichbar sind.

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_n) 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
 1EFH: 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