

Kaufbeuren

3 Zimmer Wohnung im Herzen Kaufbeurens

Codice oggetto: 26142011



PREZZO D'AFFITTO: 1.160 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

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

Codice oggetto: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26142011
Superficie netta	ca. 97 m²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1970

Prezzo d'affitto	1.160 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Appartamento	Piano
Modernizzazione / Riqualificazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	25.09.2027	Consumo energetico	172.50 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

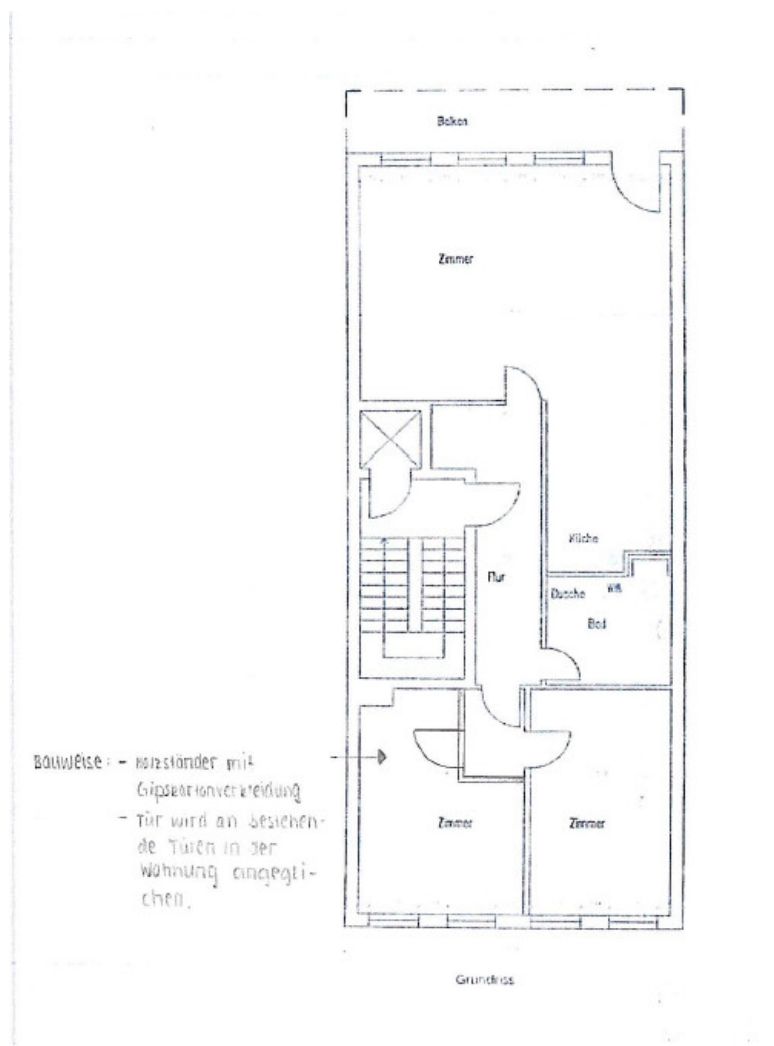
T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com



Codice oggetto: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

Planimetrie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

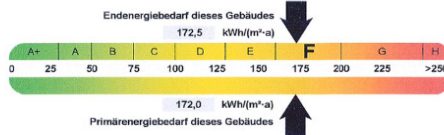
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer² BY-2017-001458496

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 38,5 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 172,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 74,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert 1,16 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

172,5 kWh/(m²·a)

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art	Deckungsanteil	%

Ersatzmaßnahmen⁵

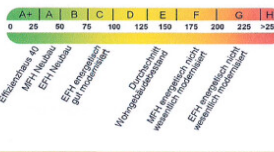
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵: _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁵ nur bei Neubau
 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hotzeuroth Software, Energiesoftware 1659-3D-PL-UE-0.0.0

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: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

Una prima impressione

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 97,95 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in absolut zentraler Lage der Kaufbeurer Altstadt. Die Wohnung überzeugt durch ihren offenen und modernen Grundriss sowie ein besonders angenehmes Wohngefühl mit hellen und großzügigen Räumen. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet durch die großen Fensterflächen eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist zusätzlich direkt über den Flur zugänglich. Die vorhandene Einbauküche ist mit einem monatlichen Mietpreis in Höhe von 70,00 € bereits in der Kaltmiete inkludiert.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Balkon in Südausrichtung mit schönem Blick auf den ruhigen Innenhof. Hier genießen Sie eine angenehme und geschützte Wohnatmosphäre mitten in der Innenstadt. Das Schlafzimmer sowie das Kinder- bzw. Arbeitszimmer befinden sich in ruhiger Nordausrichtung. In der gesamten Wohnung sorgen Laminatböden sowie hochwertige Echtholz-Massivtüren für ein gepflegtes und wohnliches Ambiente. Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Duschkabine, einen hängenden Spiegelschrank, einen Warmwasserboiler sowie einen Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich befinden sich Lüftungssysteme sowohl im Badezimmer als auch in der Küche. Rollos im Schlafzimmer und Wohnzimmer bieten zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung befindet sich in bester Innenstadtlage direkt in der beliebten Kaiser-Max-Straße in Kaufbeuren. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Bus- und Bahnanschlüsse befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Nähe und unterstreichen die Attraktivität der Lage. Die Kombination aus historischem Altstadtflair, urbaner Infrastruktur und gleichzeitig ruhiger Wohnatmosphäre macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit auf dem Kaufbeurer Mietmarkt. Die Wohnung ist ab dem 01.07.2026 bezugsfertig.

Codice oggetto: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

Dettagli dei servizi

- **großzügiger und offener Grundriss**
- **lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich**
- **offene Küche**
- **Balkon in Südausrichtung**
- **schöner Blick auf den ruhigen Innenhof**
- **zentrale und dennoch ruhige Wohnatmosphäre**
- **Laminatböden in den Wohnräumen**
- **hochwertige Echtholz-Massivtüren**
- **hängender Spiegelschrank im Badezimmer inkludiert**
- **große Fensterflächen**
- **charmantes Altstadtflair**

Codice oggetto: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

Tutto sulla posizione

Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren liegt im wunderschönen Allgäu im Süden Bayerns und zählt zu den beliebtesten Regionen Deutschlands. Die Umgebung begeistert durch ihre einzigartige Kombination aus beeindruckender Natur, hoher Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu den Alpen, zahlreichen Seen sowie bekannten Ausflugszielen macht die Region sowohl bei Einheimischen als auch bei Besuchern besonders attraktiv. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur sowie einer schnellen Erreichbarkeit der Städte München, Augsburg und Kempten.

Kaufbeuren selbst überzeugt durch seinen charmanten Charakter, eine hervorragende Infrastruktur sowie eine gelungene Verbindung aus Tradition und Moderne. Die Stadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Darüber hinaus verfügt Kaufbeuren über ein breites Freizeit- und Kulturangebot mit Sportvereinen, Fitnessstudios, Schwimmbädern sowie vielfältigen Veranstaltungen über das gesamte Jahr hinweg. Auch wirtschaftlich zählt Kaufbeuren zu einem gefragten Wohnstandort im Allgäu.

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage direkt in der historischen Altstadt von Kaufbeuren, in der beliebten Kaiser-Max-Straße. Die charmanten Altbauten, kleinen Boutiquen, Cafés und Restaurants verleihen der Umgebung ein besonderes Flair und sorgen für ein einzigartiges Wohngefühl mitten im Herzen der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Bus- und Bahnanschlüsse sind bequem fußläufig erreichbar. Trotz der zentralen Innenstadtlage bietet die Wohnung durch den ruhigen Innenhof eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre.

Codice oggetto: 26142011 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com