Kaufbeuren

Provisionsfrei !!! Hochwertige 2 Zimmer Wohnung in zentraler Top - Lage

Número da propriedade: 25142011

PREÇO DE COMPRA: 545.000 EUR • **ÁREA:** ca. 76,03 m² • **QUARTOS:** 2

Número da propriedade: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Numa vista geral

Número da propriedade	25142011
Área	ca. 76,03 m²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Piso	1
Quartos	2
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2025
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)

Preço de compra	545.000 EUR
Apartamento	Piso
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 15 m²
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	ELECTRICITY
Certificado Energético válido até	13.02.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	17.20 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2025

Número da propriedade: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

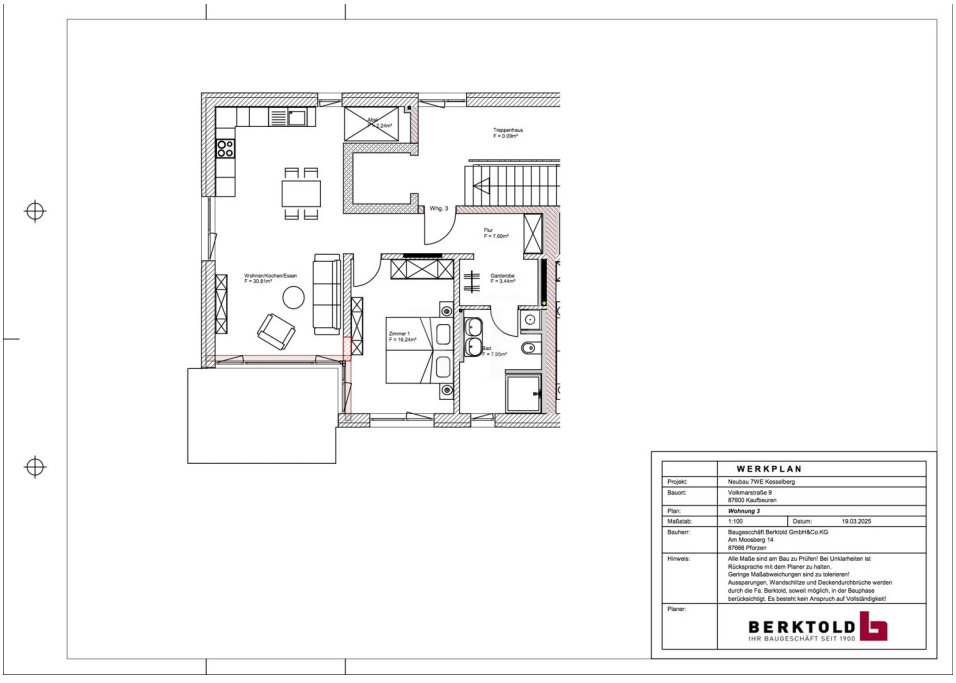
O imóvel

Número da propriedade: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

O imóvel

Número da propriedade: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

O imóvel



Número da propriedade: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

O imóvel

Número da propriedade: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

O imóvel

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Gültig bis: 13.02.2035 — Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig) — 1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus
Adresse	Volkmannstr. 9 87600 Kaufbeuren
Gebäudeteil [7]	
Baujahr Gebäude [7]	2025
Baujahr Wärmeerzeuger [7, 8]	2025
Anzahl der Wohnungen	5
Gebäudenutzfläche (A_N)	927,1 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung [7]	Strom-Mix, Erdgas E
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [7]	Strom-Mix, Erdgas E
Erneuerbare Energien [7]	Art: Umweltwärme (Wärmepumpe) — Verwendung: Raumheizmmerzeugung und Trinkwarmwasserbereitung
Art der Lüftung [7]	☐ Fensterlüftung ☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [7]	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [7]	Anzahl: 0 — Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf (Änderung / 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 **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ 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.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

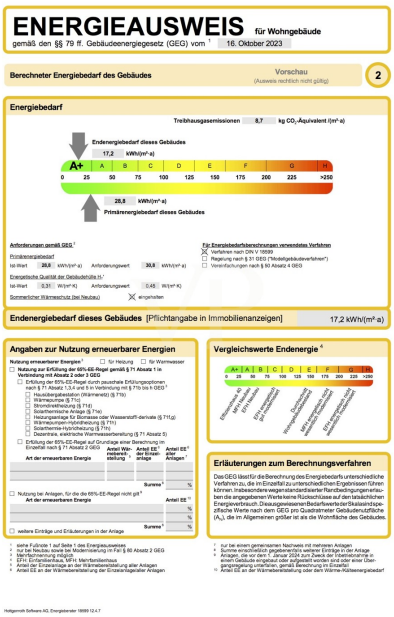
A. Kaufmann Ingenieur GmbH
Andreas Kaufmann, Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieur
Schienenschmiede 36d
87600 Kaufbeuren

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 14.02.2025

[1] Datum des ursprünglichen GEG, gegebenenfalls des eingewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[7] Mehrfachangaben möglich
[8] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hottgenroth Software AG, Energieberater 18099 12.4.7



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig) — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,7 kg CO_2-Äquivalent/(m² a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 17,2 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 20,8 kWh/(m² a)

Anforderungen gemäß GEG [1]				Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
Primärenergiebedarf				☒ Verfahren nach DIN V 18599
Ist-Wert	20,8 kWh/(m² a)	Anforderungswert	30,8 kWh/(m² a)	☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'				☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
Ist-Wert	0,31 W/(m² K)	Anforderungswert	0,45 W/(m² K)	
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)		☒ eingehalten		

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 17,2 kWh/(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [7] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ **Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG**

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis 9 GEG [7]
☐ Wärmepumpe (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
☐ Gebäudenetz oder Wärmenetz (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung [4]	Anteil EE [5] der Einzelanlage	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]
		Summe [6]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [8]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [5]
	%
	%
Summe [6]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 Bilanzierungsspezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[4] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[5] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[6] Mehrfachnennung möglich
[7] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[8] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

[4] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[5] Summe anschließend gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[6] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, dürfen bis zu 5 Jahre über Übergangsregelung betrieben, gemäß Berechnung im Einzelfall
[8] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteerzeugeraufwand

Hottgenroth Software AG, Energieberater 18099 12.4.7

Número da propriedade: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Uma primeira impressão

Wir bieten Ihnen hier eine exklusive, ästhetische 2 Zimmer Neubau Wohnung in bester Lage von Kaufbeuren mit Balkon und 2 TG Stellplätzen.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss

Bestehend aus 1 Schlafzimmer, einem großzügigen Wohn - Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, einem Badezimmer und Garderobenbereich.

Hervorzuheben ist die hochwertige Bauweise, sowie Ausstattung.

Der hohe energetische Standard und somit die sehr geringen Heizkosten, zeichnen diese Immobilie aus.
Beheizt wird das Gebäude durch den Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Spitzenlast wird von einer Gastherme abgedeckt.

Die Beheizung aller Wohnräume erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Das moderne Bad ist mit Duschrinne aus Acryl ausgestattet, Porzellan- Waschtischen , WC, Handtuchhalter, Badetuchhalter, Papierrollenhalter, Spiegel und Waschmaschinenanschlüsse.

Zusätzlich zum Wohnugspreis sind zwei Tiefgaragenplätze für je € 25.000,- zu erwerben.

Hier haben Sie die Chance Ihren Wohntraum, in Toplage, in die Realität umzusetzen. Die Fertigstellung der Wohnung ist für das Ende 2025 geplant.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Die Illustrationen sind unverbindlich.

Número da propriedade: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Detalhes do equipamento

- Ziegelmassivbauweise
- Luftwärmepumpe mit Gasunterstützung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- kfW 55
- Stahl- Sichbetontreppen in allen Geschossen
- Kunststofff / Alufenster 3fach Isolierverglasung
- elektrische Jalousien in raumseitig geschlossenen Jalousiekästen
- Alu-Fensterbänke
- Klingelanlage mit Wechselsprechanlage und elektr. Türöffner
- vollflächig verklebter Holzboden
- Fliesen
- Badewannne
- 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. Netzwerkanschluss in jedem Zimmer außer Bad und WC.
- Balkon
- Tiefgaragenstellplätze

Número da propriedade: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 17.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número da propriedade: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com