

Irsee - Kaufbeuren Land

Exklusives Wohnen in Irsee

Número da propriedade: 25142057



PREÇO DE COMPRA: 799.000 EUR • ÁREA: ca. 173,39 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 489 m²

Número da propriedade: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

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

Número da propriedade: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Numa vista geral

Número da propriedade	25142057	Preço de compra	799.000 EUR
Área	ca. 173,39 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	3		
Casas de banho	2		
Ano de construção	2014		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Dados energéticos

Fonte de Energia	Eletricidade	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	23.02.2036	Consumo final de energia	12.80 kWh/m ² a
Aquecimento	Elétrico	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

O imóvel



Número da propriedade: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

O imóvel



Número da propriedade: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.

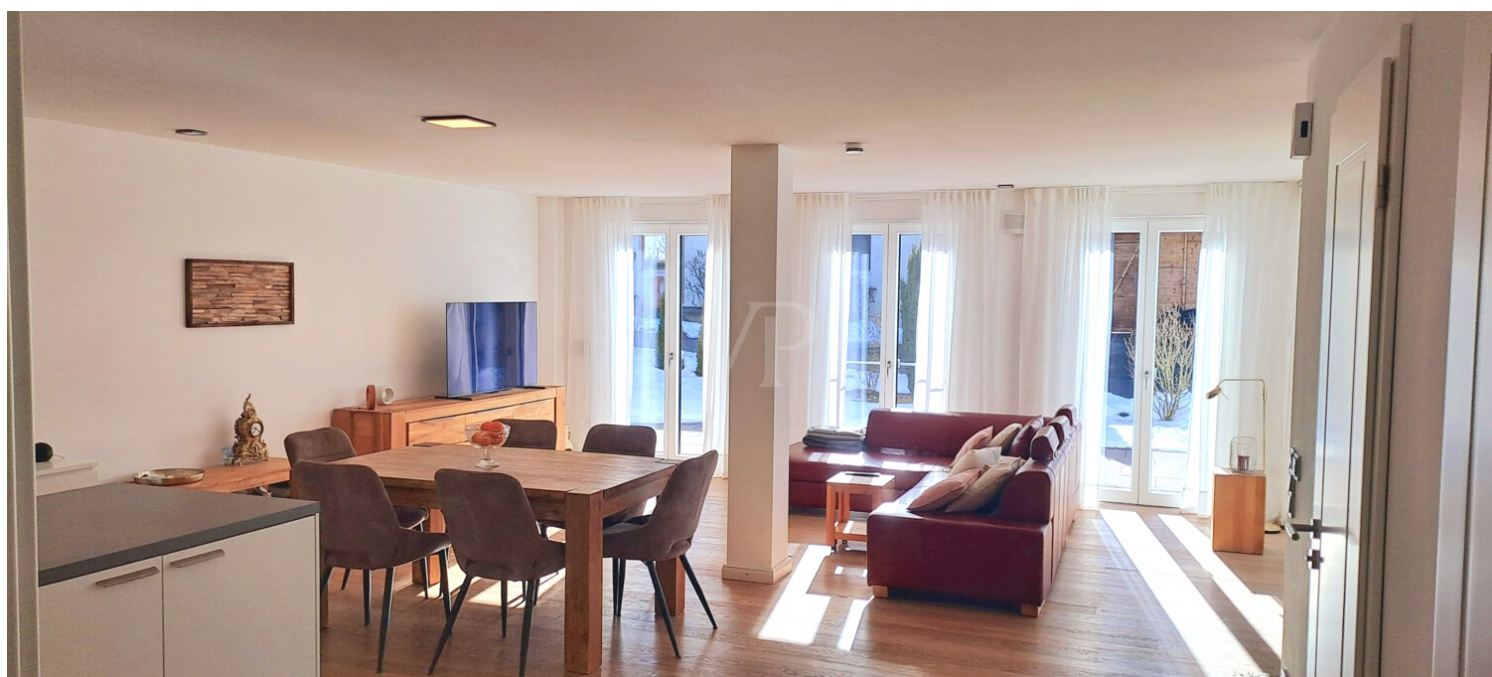
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

www.home.von-poll.com

Número da propriedade: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

O imóvel



Número da propriedade: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

O imóvel



Número da propriedade: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

O imóvel



Número da propriedade: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

O imóvel



Número da propriedade: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

O imóvel

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 Wärmeerzeuger ^{2,3}	2014	
Zusätzl. Wärmeerzeuger		
Gebäudefläche (A ₁)	208,1 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 8 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁴	Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁴	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: Luft-Wärmepumpe	Verwendung: Wärmeerzeugung
	<input type="checkbox"/> Fernwärme	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsluft mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schichtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsluft ohne Wärmerückgewinnung
Art der Lüftung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gebläse-Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl:	Nichtes / Fälligkeitdatum 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 Tabelle in der Anlage „siehe Seite 6“ Teil des Energieausweises und die Modernisierungsempfehlungen (Seite 6).		
<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 beifolgend (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 über beschrifteten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür geeignet, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.		
Aussteller engiwow.de – ein Service der archano.digital GmbH, Markert-Schneiders Im Holtergrund 3 28357 Bremen	engiwow.de archano.digital GmbH Im Holtergrund 3 28357 Bremen Tel: 0421 2423492	BAIA-112417 Norbert Schulz 24.02.2026 Datum Unterschrift des Ausstellers

Número da propriedade: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Plantas dos pisos

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)**

Primärenergieverbrauch **23,0 kWh/(m²·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

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 Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³EZH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Detalhes do equipamento

- Ziegelmassiv-Bauweise
 - barrierefrei / rollstuhlgerecht
 - Holz - Alufenster, 3-fach Verglasung
 - Luft - Wärmepumpe Novelan
 - zentrale Belüftungsanlage
 - Glasfaseranschluss
 - Einbauspot
 - 2 Einbauküchen
 - Einbauschränke
 - 2 hochwertige Bäder
 - Feinsteinzeugfliesen
 - Holz - Dielenböden
 - Garage und 2 Aussenstellplätze
 - Dachterrasse
- Süd-/Westgarten

Número da propriedade: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25142057 - 87660 Irsee - Kaufbeuren Land

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