Kaufbeuren

Provisionsfrei !!! Hochwertige 3 Zimmer Erdgeschoss Wohnung in zentraler Top - Lage von Kaufbeuren

Objektnummer: 25142008

KAUFPREIS: 660.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 98,82 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick

Objektnummer	25142008
Wohnfläche	ca. 98,82 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	660.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	13.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	17.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

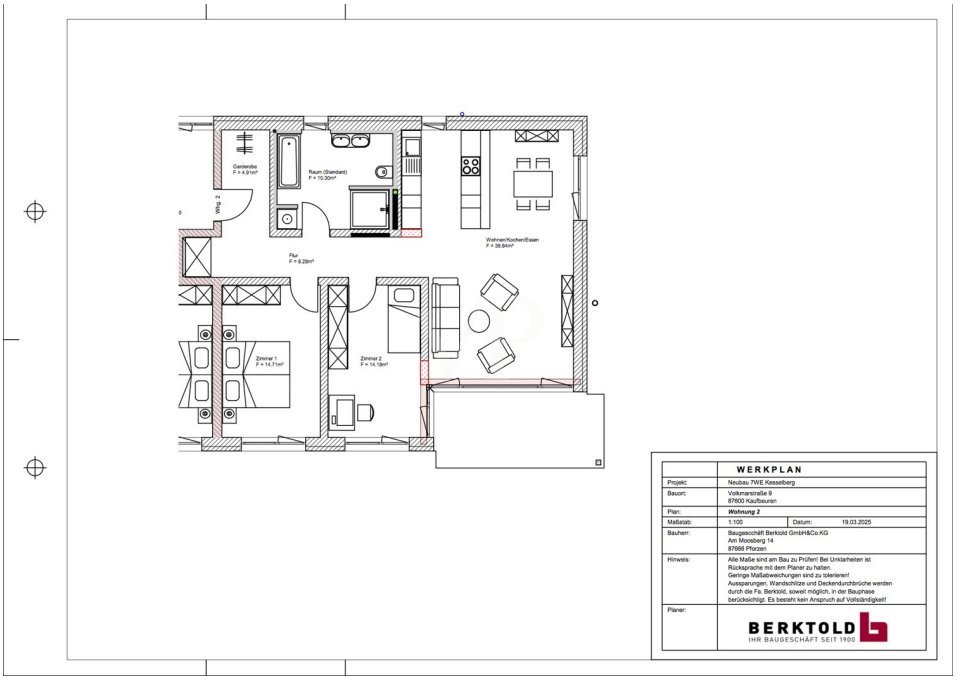
Die Immobilie

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Volkmannstr. 9 87600 Kaufbeuren		
Gebäudeteil [1]			
Baujahr Gebäude [1]	2025		
Baujahr Wärmeerzeuger [2, 3]	2025		
Anzahl der Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A_N)	927,1 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung [1]	Strom-Mix, Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [1]	Strom-Mix, Erdgas E		
Erneuerbare Energien [1]	Art: Umweltwärme (Wärmepumpe)	Verwendung:	Raumwärmeerzeugung und Trinkwarmwasserbereitung
Art der Lüftung [1]	☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung [1]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [1]	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	☐ Sonstiges (freiwillig)

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.

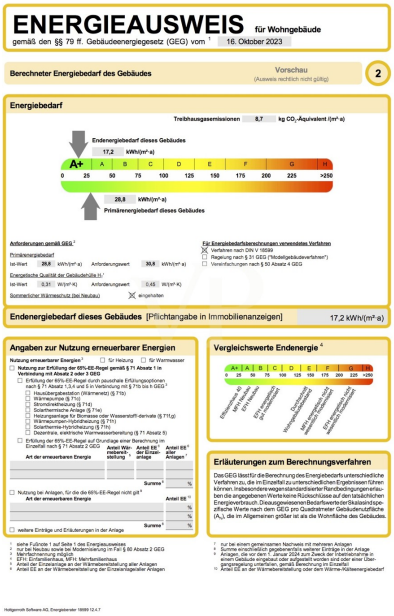
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)	Unterschrift des Ausstellers
A. Kaufmann Ingenieur GmbH Andreas Kaufmann, Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieur Schlemerhofstraße 36d 87600 Kaufbeuren	Ausstellungsdatum: 14.02.2025

1 Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
2 nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
3 Mehrfachangaben möglich
4 Bei Wärmenetzen Nutzung der Übergabestation
5 Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hottgenroth Software AG, Energieberater 18568 12.4.7

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 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)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

26,8 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 26,8 kWh/(m² a) — Anforderungswert 30,8 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T: Ist-Wert 0,31 W/(m² K) — Anforderungswert 0,45 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

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

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis § 71f GEG

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Biomasseheizung, auch für Hybrider Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

Art der erneuerbare Energie	Anteil Wärmeerzeugung	Anteil EE[1] der Einzelanlage	Anteil EE[1] aller Anlagen[2]
Summe[3]			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt[4]

Art der erneuerbare Energie	Anteil EE[1]
	%
	%
Summe[3]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie[4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 EE | Effizienzhaus 40 | EFH Neubau | EFH Neubau (pauschaliert) | Vorgeschriebener Durchschnittswert | Mittlerer Wert Bestandsgebäude | Durchschnittswert Bestandsgebäude

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. Dieausgewiesenen Bedarfswerte der Skalaind spezifische Werte nach dem GEG 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] Nachrechnung möglich
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[4] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[5] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

[1] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[2] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlage
[3] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[4] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater 18599 12.4.7

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Ein erster Eindruck

Wir bieten Ihnen hier eine exklusive, ästhetische 3 Zimmer EG -Neubau Wohnung in bester Lage von Kaufbeuren mit Terrasse und 2 TG Stellplätzen. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss . Bestehend aus 2 Schlafzimmern, einem großzügigen Wohn - Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, 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 werden zwei Tiefgaragenplätze für je € 25.000,- angeboten. 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.

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Ausstattung und Details

- Ziegelmassivbauweise
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Luftwärmepumpe mit Gasunterstützung
- Fußbodenheizung
- kfW 55
- Stahlbeton- Sichttreppen 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.
Einen Netzwerkanschluss in jedem Zimmer außer Bad und WC.
- Tiefgaragenstellplätze
- Terrasse

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Sonstige Angaben

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+.

Objektnummer: 25142008 - 87600 Kaufbeuren

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com