

Kaufbeuren

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

CODICE OGGETTO: 25142011



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76,03 m² • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

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

CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25142011
Superficie netta	ca. 76,03 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	545.000 EUR
Appartamento	Piano
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 15 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	17.20 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.02.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



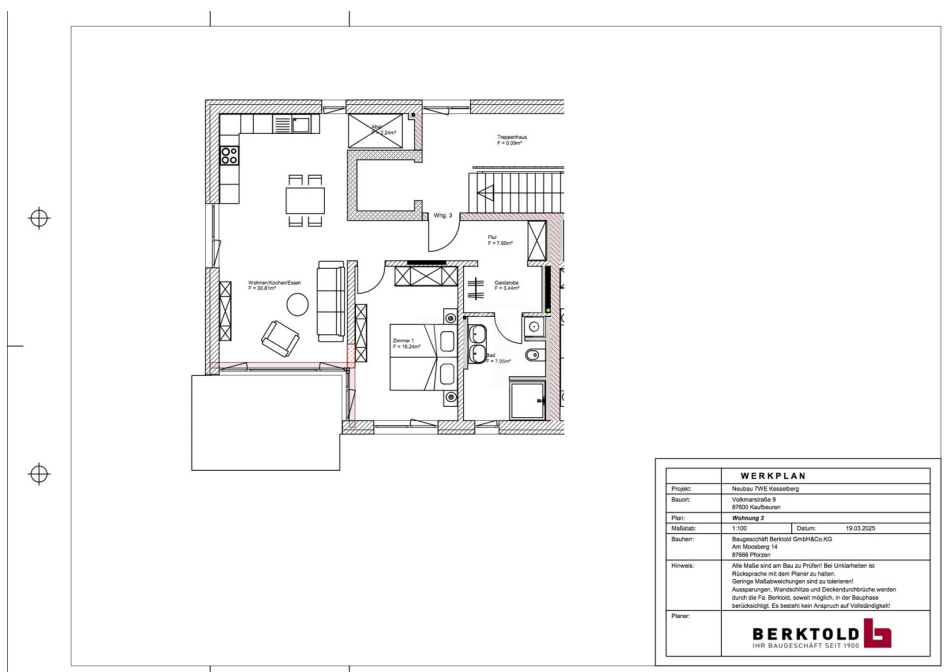
CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **13.02.2035** Vorschau 1

Gebäude	
Gebäudeart	Technische Mehrfamilienhaus
Adresse	Waldstr. 9 87600 Kaufbeuren
Objektart ¹	
Baujahr Gebäude ¹	2025
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1, 2}	2025
Art der Wärmenutzung	S
Geplante Gebäudenutzung (AN)	907,7 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wasserdichte Energieerzeuger für Heizung ³	Biom-Mk, Erdgas E
Wasserdichte Energieerzeuger für Warmwasser ³	Biom-Mk, Erdgas E
Erneuerbare Energien ⁴	Art: Umwälzpumpe (Wärmepumpe) Verwendung: Raumheizung und Trinkwassererwärmung
Art der Lüftung ⁵	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung
<input type="checkbox"/> Einzelstufung <input type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmeabgabe	
Art der Kühlung ⁶	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
<input type="checkbox"/> Gekühlte Räume <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Spezialausföhrige Klimatisierung ⁷	<input type="checkbox"/> Aktiv <input type="checkbox"/> Nicht aktiv
Art der Auswertung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (Preisg)
<input type="checkbox"/> Veräußerung <input type="checkbox"/> Verkauf <input type="checkbox"/> Übertragung	

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 über die Ausführung des Energieausweises ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel mit der oberirdischen Wohnflächeverteilung übereinstimmt. Die angegebenen Vergleichswerte stellen die Gleichgröße Vergleichsenergieerzeuger (siehe Seite 5) für die Energieausweise sind die Normleistungswerte (siehe 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

Datenerhebung über den Verbrauch durch: Eigentümer Ausleiher

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (Preisg/Anlagen).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

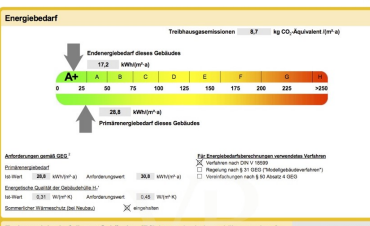
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)	Unterschrift des Ausstellers
A. Kaufmann Ingenieurbüro Anwalt Kaufmann, Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieur Scheffelstraße 26 87600 Kaufbeuren	Ausstellungsdatum 14.02.2025

¹ Bei in den angrenzenden GEG, insbesondere das anzuwendende Änderungsdatum zum GEG.
² nur in Form des 79 Absatz 2 Satz 2 GEG anzuwenden.
³ Nicht anzuwenden.
⁴ Kleinanlagen oder sonstigen Lüftungs- und Klimatisierung im Sinne des 74 GEG.
 Hinweis gemäß § 69, Energieausweise 1888 3.4.1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Vorschau 2



Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien	
Nutzung erneuerbarer Energien ¹ <input type="checkbox"/> für Heizung <input type="checkbox"/> für Warmwasser	
Nutzung zur Erfüllung der 80% EE Regel gemäß § 71 Absatz 1a Nr. 1 bis 10 des GEG	
<input type="checkbox"/> Erdwärmepumpe (Erdwärmekollektoren, Erdwärmepumpe mit Wärmepumpe) (§ 71a) <input type="checkbox"/> Solarthermische Anlage (§ 71b) <input type="checkbox"/> Photovoltaik (§ 71c) <input type="checkbox"/> Wasserkraft (§ 71d) <input type="checkbox"/> Kleinwasserkraft (§ 71e) <input type="checkbox"/> Windenergie (§ 71f) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71g) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71h) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71i) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71j) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71k) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71l) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71m) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71n) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71o) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71p) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71q) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71r) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71s) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71t) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71u) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71v) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71w) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71x) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71y) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71z)	
<input type="checkbox"/> Erdwärmepumpe (Erdwärmekollektoren, Erdwärmepumpe mit Wärmepumpe) (§ 71 Absatz 1a) <input type="checkbox"/> Solarthermische Anlage (§ 71b) <input type="checkbox"/> Photovoltaik (§ 71c) <input type="checkbox"/> Wasserkraft (§ 71d) <input type="checkbox"/> Kleinwasserkraft (§ 71e) <input type="checkbox"/> Windenergie (§ 71f) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71g) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71h) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71i) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71j) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71k) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71l) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71m) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71n) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71o) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71p) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71q) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71r) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71s) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71t) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71u) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71v) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71w) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71x) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71y) <input type="checkbox"/> Biomasse (§ 71z)	
Art der erneuerbaren Energie	Bonus ² %
Nutzung zur Erfüllung der 80% EE Regel gemäß § 71 Absatz 1a	Anzahl EE ³ %
Art der erneuerbaren Energie	Bonus ² %
Nutzung zur Erfüllung der 80% EE Regel gemäß § 71 Absatz 1a	Anzahl EE ³ %
Art der erneuerbaren Energie	Bonus ² %
Nutzung zur Erfüllung der 80% EE Regel gemäß § 71 Absatz 1a	Anzahl EE ³ %

¹ siehe F 2023 in der Anlage 1 des Energieausweises
² siehe F 2023 in der Anlage 1 des Energieausweises
³ siehe F 2023 in der Anlage 1 des Energieausweises
 Hinweis gemäß § 69, Energieausweise 1888 3.4.1

CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Una prima impressione

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 Garderobebereich. 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. Es stehen weitere Wohnungen zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Dettagli dei servizi

- Ziegelmassivbauweise
- Luftwärmepumpe mit Gasunterstützung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- kfW 55
- Stahl- Sichtbetontreppen in allen Geschossen
- Kunststoff / Alufenster 3fach Isolierverglasung
- elektrische Jalousien in raumseitig geschlossenen Jalousiekästen
- Alu-Fensterbänke
- Klingelanlage mit Wechselsprechanlage und elektr. Türöffner
- vollflächig verklebter Holzboden
- Fliesen
- Badewanne
- 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

CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Ulteriori informazioni

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+.

CODICE OGGETTO: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech
E-Mail: landsberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com