

Kaufbeuren

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

????????? ??????????: 25142011



www.von-poll.com

???? ??????: 545.000 EUR • ??????????: ca. 76,03 m² • ??????: 2

??????? ?????????: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

?? ?? ?????

???????? ?????????	25142011	???? ?????	545.000 EUR
???????????	ca. 76,03 m ²	???????????	???????
????? ??????	???????????????	?????????	???????
	?????	?????????????	
???????	1	????????????????????	ca. 15 m ²
?????????	2	?????	
?????????? ???	2	??????	WC ????????????,
??????????			?????, ??????????
?????????	1		
???? ???? ????????	2025		
????? ????????????	2 x ????????		
	?????????, 25000		
	EUR (??????)		

???????? ?????????: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	ELECTRICITY	??????? ??????? ???????????	17.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	13.02.2035	?????????? ?????????????? ???????????	A+
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2025

???????? ?????????: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

?? ?????????



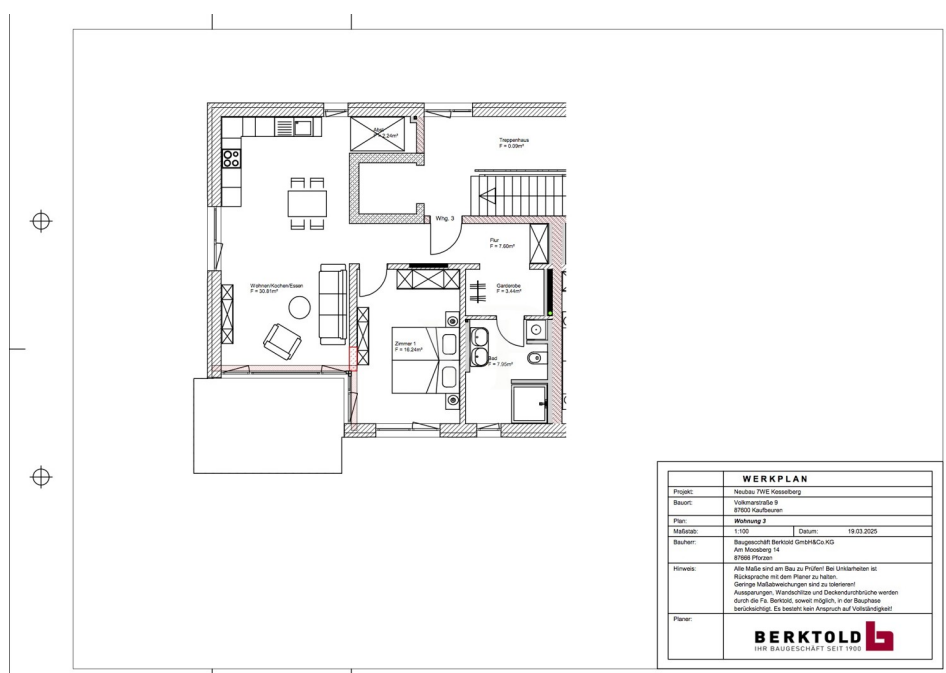
???????? ??????????: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

?? ?????????



???????? ?????????: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

?? ????????



??????? ???????? : 25142011 - 87600 Kaufbeuren

?? ????????



?? ????

ENERGIEWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 7 f. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(kann nicht immer richtig liegen)

Energiebedarf

Trinkwasserzählerstand **8,7** kg CO₂-Äquivalent (m³)

Monat	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Gesamt
Verbrauch (kWh/m²)	2.0	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	22.2

Arbeitszeiten gemäß § 7

Einzelkategorie	Arbeitszeitwert
Einzelkategorie 1	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 2	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 3	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 4	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 5	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 6	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 7	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 8	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 9	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 10	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 11	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 12	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 13	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 14	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 15	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 16	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 17	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 18	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 19	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 20	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 21	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 22	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 23	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 24	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 25	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 26	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 27	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 28	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 29	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 30	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 31	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 32	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 33	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 34	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 35	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 36	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 37	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 38	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 39	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 40	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 41	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 42	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 43	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 44	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 45	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 46	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 47	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 48	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 49	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 50	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 51	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 52	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 53	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 54	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 55	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 56	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 57	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 58	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 59	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 60	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 61	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 62	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 63	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 64	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 65	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 66	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 67	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 68	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 69	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 70	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 71	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 72	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 73	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 74	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 75	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 76	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 77	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 78	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 79	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 80	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 81	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 82	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 83	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 84	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 85	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 86	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 87	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 88	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 89	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 90	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 91	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 92	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 93	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 94	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 95	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 96	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 97	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 98	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 99	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 100	3,60 kWh/m² a

Trinkwasserzählerstand **8,7** kg CO₂-Äquivalent (m³)

Einzelkategorie	Arbeitszeitwert
Einzelkategorie 1	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 2	3,60 kWh/m² a
Einzelkategorie 3	3,60 kWh/m² a
Einzel	

??????? ?????????: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

??????????????? ??? ????????

- Ziegelmassivbauweise
- Luftwärmepumpe mit Gasunterstützung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- kfW 55
- Stahl- Sichbetontreppen 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

??????? ?????????: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

????? ?????????????

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+.

??????? ?????????: 25142011 - 87600 Kaufbeuren

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com