Kaufbeuren

# 3 Zimmer Wohnung im Herzen Kaufbeurens

*Objektnummer: 26142011*



MIETPREIS: 1.160 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26142011 - 87600 Kaufbeuren


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

Objektnummer: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26142011 |
| Wohnfläche | ca. 97 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1970 |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 1.160 EUR |
| Nebenkosten | 300 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Modernisierung / Sanierung | 2010 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche |

Objektnummer: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 25.09.2027 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 172.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1970 |

Objektnummer: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

# Die Immobilie





Objektnummer: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

# Die Immobilie





Objektnummer: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

# Die Immobilie





Objektnummer: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

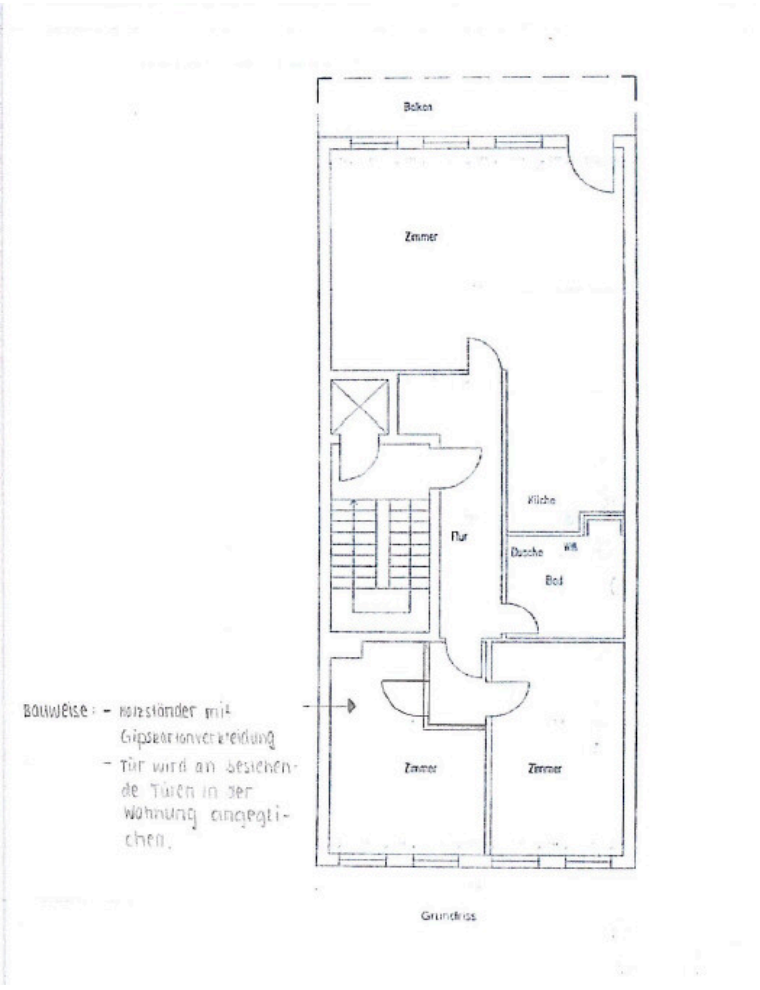
T.: 08191 - 97 20 52 0

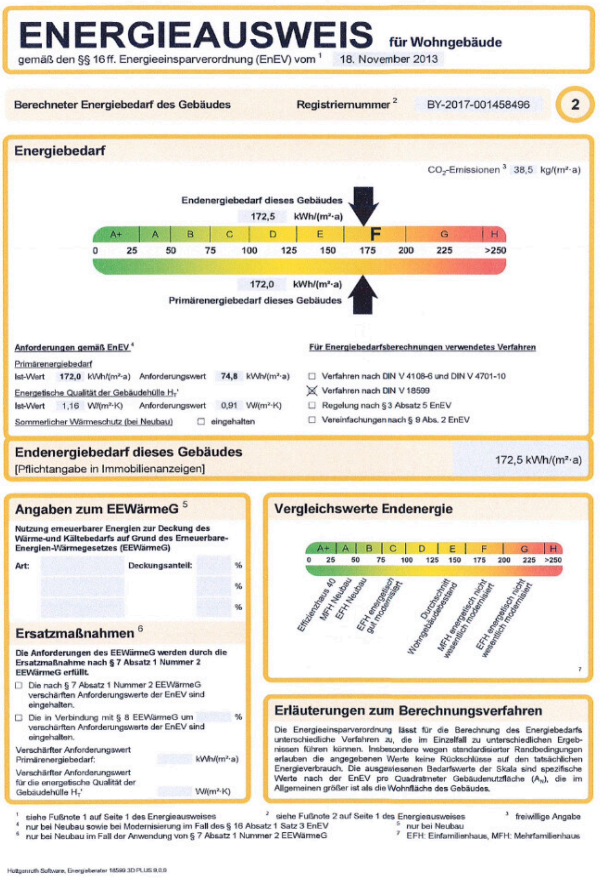
www.von-poll.com



Objektnummer: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

# Grundrisse





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** — **Registriernummer** [2] BY-2017-001458496 — 2

## Energiebedarf

$CO_2$-Emissionen [3] 38,5 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
172,5 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | **F** | G | H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

172,0 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

**Anforderungen gemäß EnEV** [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 172,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 74,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle $H_T'$
Ist-Wert 1,16 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
172,5 kWh/(m²·a)

## Angaben zum EEWärmeG [5]

**Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)**

Art: Deckungsanteil: %

## Ersatzmaßnahmen [6]

**Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.**

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle $H_T'$: W/(m²·K)

## Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40 MFH Neubau EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 Skala sind spezifische Werte nach der EnEV 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] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] freiwillige Angabe
[4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
[5] nur bei Neubau
[6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
[7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software, Energieberater 18599 3D PLUS 9.0.0

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

# Ein erster Eindruck

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 97,95 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in absolut zentraler Lage der Kaufbeurer Altstadt. Die Wohnung überzeugt durch ihren offenen und modernen Grundriss sowie ein besonders angenehmes Wohngefühl mit hellen und großzügigen Räumen. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet durch die großen Fensterflächen eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist zusätzlich direkt über den Flur zugänglich. Die vorhandene Einbauküche ist mit einem monatlichen Mietpreis in Höhe von 70,00 € bereits in der Kaltmiete inkludiert.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Balkon in Südausrichtung mit schönem Blick auf den ruhigen Innenhof. Hier genießen Sie eine angenehme und geschützte Wohnatmosphäre mitten in der Innenstadt. Das Schlafzimmer sowie das Kinder- bzw. Arbeitszimmer befinden sich in ruhiger Nordausrichtung. In der gesamten Wohnung sorgen Laminatböden sowie hochwertige Echtholz-Massivtüren für ein gepflegtes und wohnliches Ambiente. Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Duschkabine, einen hängenden Spiegelschrank, einen Warmwasserboiler sowie einen Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich befinden sich Lüftungssysteme sowohl im Badezimmer als auch in der Küche. Rollos im Schlafzimmer und Wohnzimmer bieten zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung befindet sich in bester Innenstadtlage direkt in der beliebten Kaiser-Max-Straße in Kaufbeuren. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken sowie Bus- und Bahnanschlüsse befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Nähe und unterstreichen die Attraktivität der Lage. Die Kombination aus historischem Altstadtflair, urbaner Infrastruktur und gleichzeitig ruhiger Wohnatmosphäre macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit auf dem Kaufbeurer Mietmarkt. Die Wohnung ist ab dem 01.07.2026 bezugsfertig.

Objektnummer: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

# Ausstattung und Details

- großzügiger und offener Grundriss
- lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- offene Küche
- Balkon in Südausrichtung
- schöner Blick auf den ruhigen Innenhof
- zentrale und dennoch ruhige Wohnatmosphäre
- Laminatböden in den Wohnräumen
- hochwertige Echtholz-Massivtüren
- hängender Spiegelschrank im Badezimmer inkludiert
- große Fensterflächen
- charmantes Altstadtflair

Objektnummer: 26142011 - 87600 Kaufbeuren

# Alles zum Standort

Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren liegt im wunderschönen Allgäu im Süden Bayerns und zählt zu den beliebtesten Regionen Deutschlands. Die Umgebung begeistert durch ihre einzigartige Kombination aus beeindruckender Natur, hoher Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu den Alpen, zahlreichen Seen sowie bekannten Ausflugszielen macht die Region sowohl bei Einheimischen als auch bei Besuchern besonders attraktiv. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur sowie einer schnellen Erreichbarkeit der Städte München, Augsburg und Kempten.

Kaufbeuren selbst überzeugt durch seinen charmanten Charakter, eine hervorragende Infrastruktur sowie eine gelungene Verbindung aus Tradition und Moderne. Die Stadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Darüber hinaus verfügt Kaufbeuren über ein breites Freizeit- und Kulturangebot mit Sportvereinen, Fitnessstudios, Schwimmbädern sowie vielfältigen Veranstaltungen über das gesamte Jahr hinweg. Auch wirtschaftlich zählt Kaufbeuren zu einem gefragten Wohnstandort im Allgäu.

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage direkt in der historischen Altstadt von Kaufbeuren, in der beliebten Kaiser-Max-Straße. Die charmanten Altbauten, kleinen Boutiquen, Cafés und Restaurants verleihen der Umgebung ein besonderes Flair und sorgen für ein einzigartiges Wohngefühl mitten im Herzen der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Bus- und Bahnanschlüsse sind bequem fußläufig erreichbar. Trotz der zentralen Innenstadtlage bietet die Wohnung durch den ruhigen Innenhof eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre.

Objektnummer: 26142011 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com