

Kaufbeuren

Mehrfamilienhaus in Top Lage - Zentrumsnahe Kapitalanlage

Objektnummer: 25142027



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 659.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 580 m²

Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

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

Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick

Objektnummer	25142027
Wohnfläche	ca. 228 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1956
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	659.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	309.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	21.07.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



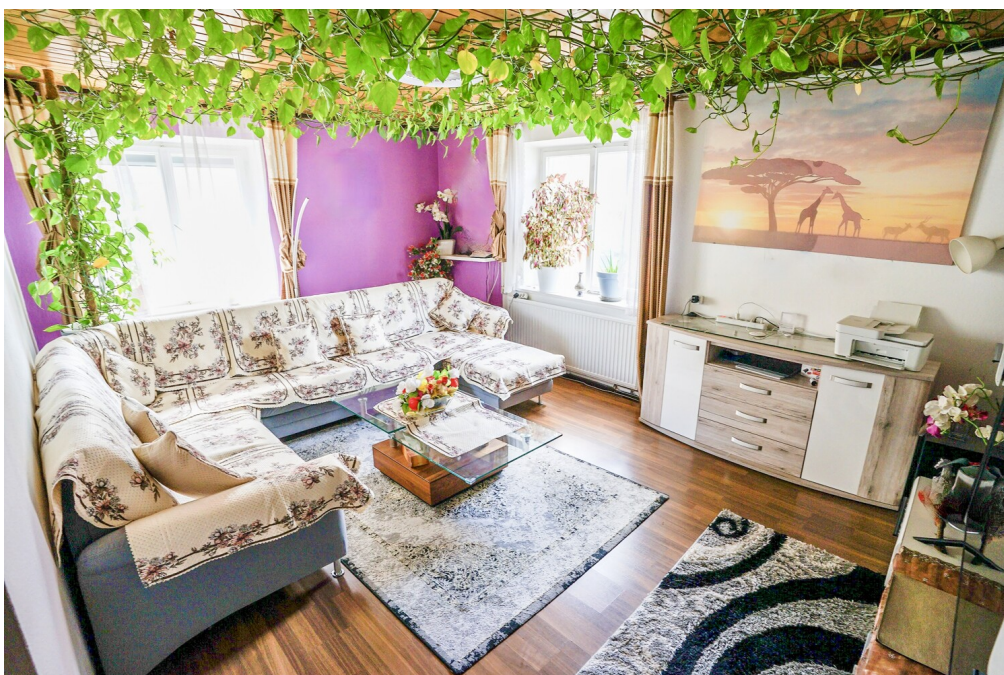
Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



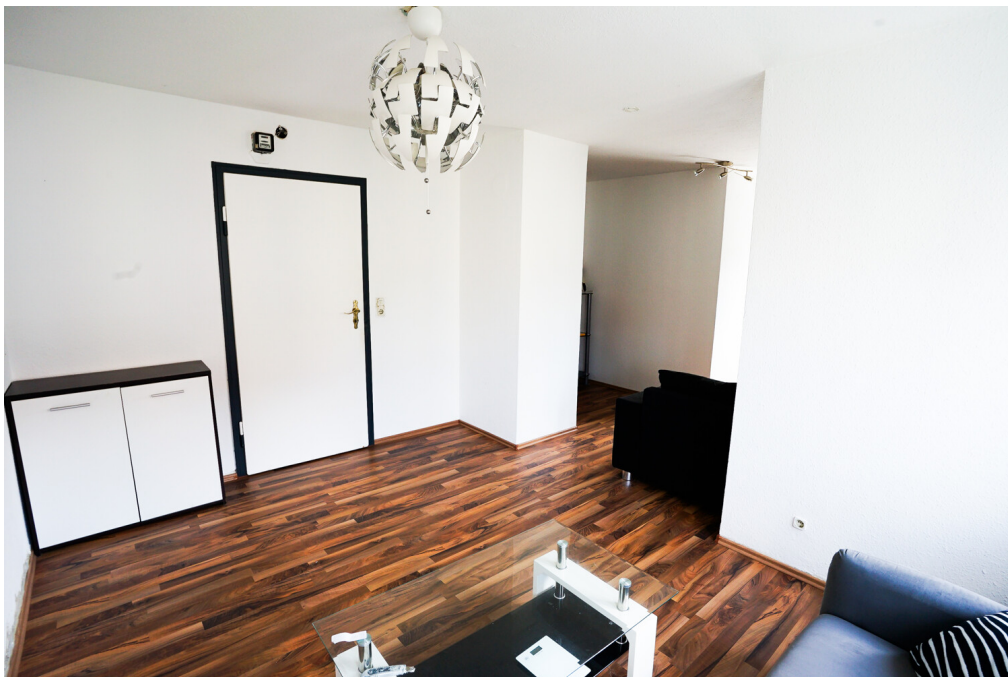
Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie
uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹⁾

Berechneter Energiebedarf
Registernummer: BY-2023-005859370 2

Energiebedarf des Gebäudes

Treibhausgasemissionen: 63,0 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Anforderungen gemäß GEG's:
 Primärenergiebedarf: - kWh/(m²a) Anforderungswert: kWh/(m²a)
 Energetische Qualität der Gebäudeteile: kWh/(m²a) Anforderungswert: kWh/(m²a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:
 Verfahren nach DIN V 18550
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
 Verfahren nach § 30 Absatz 4 GEG
 Symmetrischer Wärmeschutz (Bei Neubau) eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **309,9 kWh/(m²a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 31 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 oder § 30G

Erfüllung der 60%-EE-Regel durch jeweilige Erfüllungsoptionen gemäß § 31 Abs. 3 in Verbindung mit § 30B bis § 30G:

- Kleinstanlagen (Wärmepumpe) (§ 30B)
- Wärmepumpe (§ 30C)
- Solarthermische Anlage (§ 30D)
- Nutzung von Erdwärme, Geothermie, Wasserkraft, Wasserschicht, Wasserkraft (§ 30E)
- Solarthermische Anlage (§ 30F)
- Solarthermische Anlage (§ 30G)
- Erneuerbare Wärme (§ 31 Abs. 5)

Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 31 Abs. 3 oder

Art der EE	Wärme [kWh]	EE-Ertragsanteil [%] EE oder Anteil [%]
	Summe [kWh]	

Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt:

Art der EE	Wärme [kWh]	Anteil EE [%]
	Summe [kWh]	

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴⁾

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

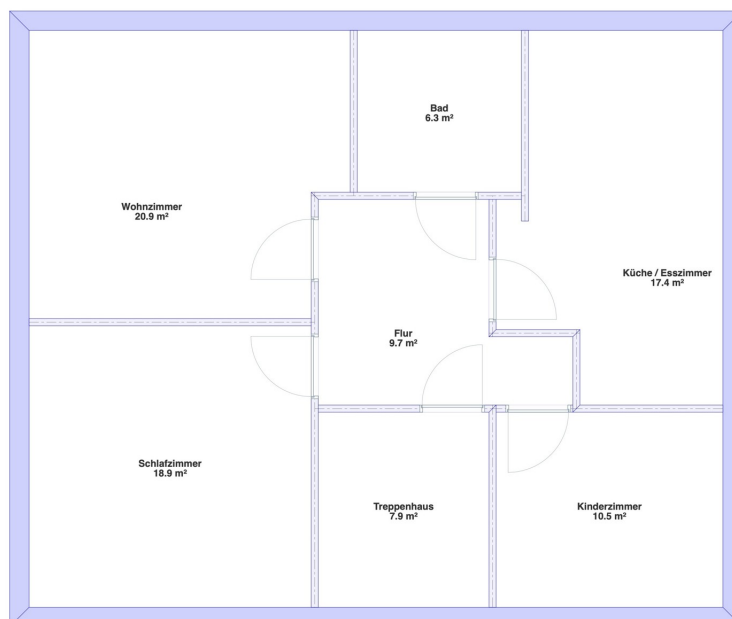
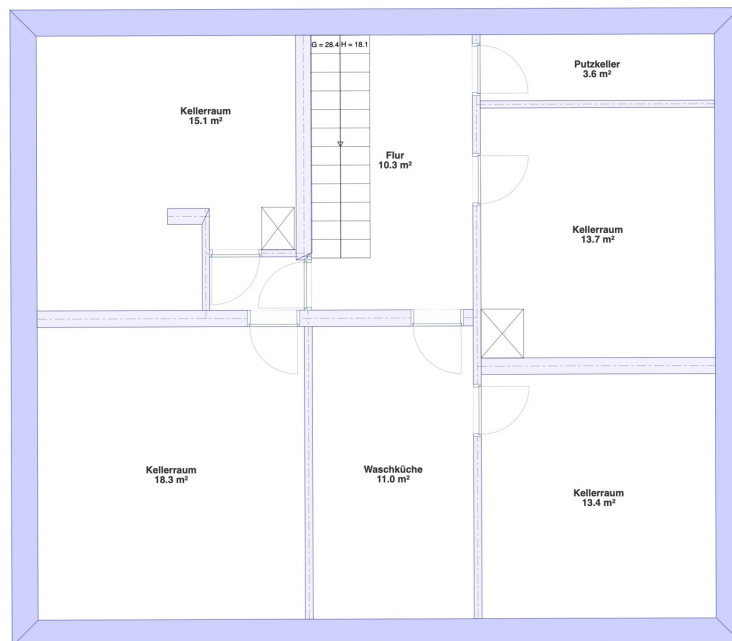
Das GEG dient für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen Standardisierter Einflüsse können die angegebenen Werte keine 1:1-Korrespondenz auf den tatsächlichen Energieverbrauch der angrenzenden Gebäude darstellen. Die angegebenen Werte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer sind als die Werte für das Gebäude.

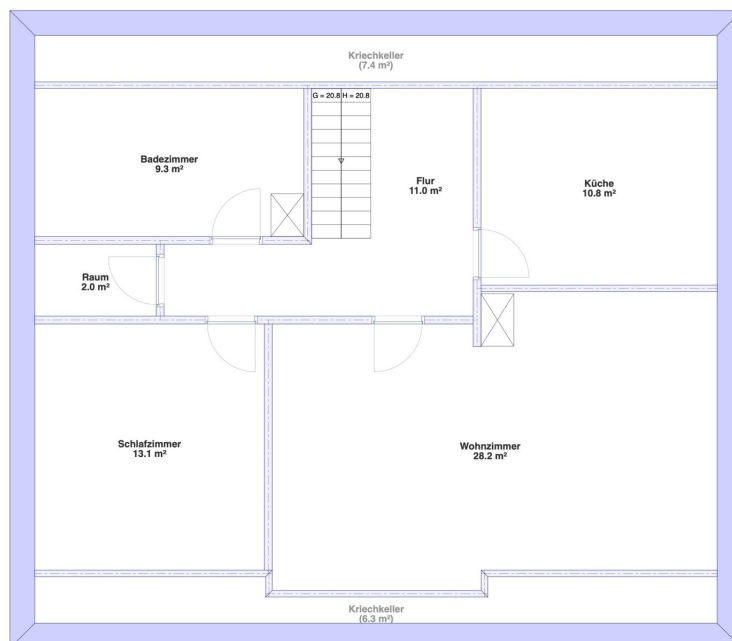
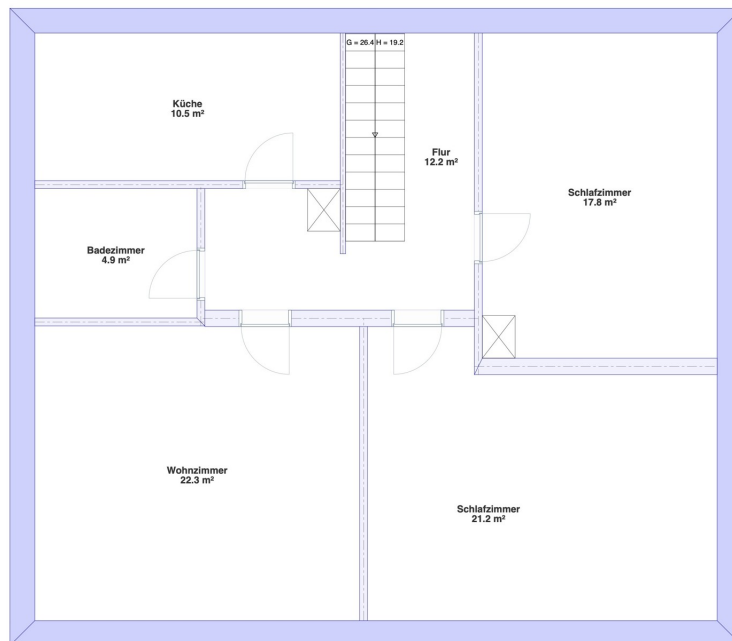
Quelle: Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. 1) Bei Neubaus sind die Modernisierung im Teil des § 30 Absatz 1 GEG-Verfahrenen möglich.
 2) Einmalig festgesetzter Energieausweis. Gültigkeit: Unbegrenzt, bis zur Überprüfung der Anlage. 3) EE ist die Ertragsleistung der Erzeugeranlage.
 4) Zur bei gemeinsamen Neubaus mit mehreren Anlagen (Summe erneuerbarer Wärme) ist die Anlage „Anlagen für die die 60%-EE-Regel zum Zweck der Herabsetzung des Energiebedarfs“ zu bezeichnen. 5) Bei Neubaus sind die Modernisierung im Teil des § 30 Absatz 1 GEG-Verfahrenen möglich.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Grundrisse





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: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Ein erster Eindruck

Angeboten wird ein sehr geräumiges Mehrfamilienhaus mit vier Bädern, Holzfenstern mit Doppelverglasung, einer großzügigen Einfahrt und viel Ausbaupotenzial. Ob für eine große Familie oder als Kapitalanlage – dieses Objekt bietet vielfältigen Gestaltungsfreiraum.

Durch den Anbau im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung oder eine Gewerbeeinheit einzurichten – die entsprechenden Genehmigungen liegen bereits vor.

Die aktuelle Bauweise ermöglicht den Umbau in drei separate Wohneinheiten und bietet damit eine solide Kapitalanlage.

Im Erdgeschoss könnte eine lichtdurchflutete, großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 83,7 m² Wohnfläche, Echtholzböden und großen Fensterflächen entstehen. Die große West-Terrasse schafft zudem eine angenehme Wohlfühloase.

Der erste Stock bietet nach Ausbau auf rund 81,7 m² Wohnfläche und drei Zimmern eine geräumige Wohnung mit hohen Decken und viel Platz für die ganze Familie.

Das Dachgeschoss eröffnet vielfältige Ausbaumöglichkeiten – beispielsweise eine 2-Zimmer-Wohnung mit 76,4 m² oder eine über 100 m² große Maisonette-Wohnung mit viel Tageslicht und zusätzlichem Raum dank der bereits bestehenden Dachgaube. Derzeit ist das Dachgeschoss über eine interne Wendeltreppe zugänglich und wird als Hobby- und Freizeitraum genutzt.

Zur Immobilie gehört außerdem eine große Einfahrt in den Hinterhof mit drei Carport-Stellplätzen, die im Kaufpreis enthalten sind.

Ein weiteres Highlight ist die neue Heizungs- und Photovoltaikanlage, die für eine zukunftsorientierte, moderne und kostengünstige Energieversorgung sorgt. Der Hauptenergieträger ist Erdgas über die städtische Versorgung, was komfortables und effizientes Heizen ermöglicht.

Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Ausstattung und Details

- 8 großzügige Zimmer mit Tageslicht
- 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer
- Echtholzböden im Erdgeschoss
- Terrasse in Westausrichtung im Erdgeschoss
- Balkon in Ostausrichtung im 1. Obergeschoss
- Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses zur Maisonette-Wohnung
- Dachgeschoss mit vorhandenen Wasser- und Stromanschlüssen
- Überdachter Carport mit Platz für bis zu 3 Fahrzeuge
- Moderne Gas-Heizungsanlage und Photovoltaikanlage
- Vielfältiger Gestaltungsfreiraum mit großem Ausbaupotenzial
- Solide Bauweise mit zeitgemäßer Ausstattung
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung
- Anbau im Erdgeschoss: genehmigte Nutzung als Gewerbeeinheit oder zusätzlicher Wohnraum

Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Alles zum Standort

Kaufbeuren überzeugt mit seiner beliebten Lage im Alpenvorland und bietet etliche Freizeitaktivitäten in der freien Natur. Die Nähe zu den Alpen und den zahlreichen Badeseen, macht die Ortschaft zu einem attraktiven Reiseziel aus aller Welt.

Ebenfalls bietet Kaufbeuren eine hervorragende Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, durch direkte Nähe zur B12 sowie der Autobahn A96. Der Bahnhof von Kaufbeuren ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht durch regelmäßige Zugverbindungen gemütliche Reisen nach in Richtung Kempten, Augsburg und München, sodass auch Pendler hier voll auf ihre Kosten kommen.

Das Objekt selbst befindet sich in einer sehr zentralen aber dennoch ruhigen Wohnsiedlung inmitten von Kaufbeuren. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Ärzte sind unmittelbar fußläufig erreichbar, aber auch Bahnhof, Innenstadt und Schulen sind mit dem Auto nur einige Minuten entfernt.

Objektnummer: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 309.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25142027 - 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