

Buchloe

Reihenmittelhaus Buchloe

Objektnummer: 25142037



KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 282 m²

Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

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

Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

Auf einen Blick

Objektnummer	25142037
Wohnfläche	ca. 118 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage, 14000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	530.000 EUR
Haus	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	10.09.2035	Endenergiebedarf	173.80 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

Die Immobilie



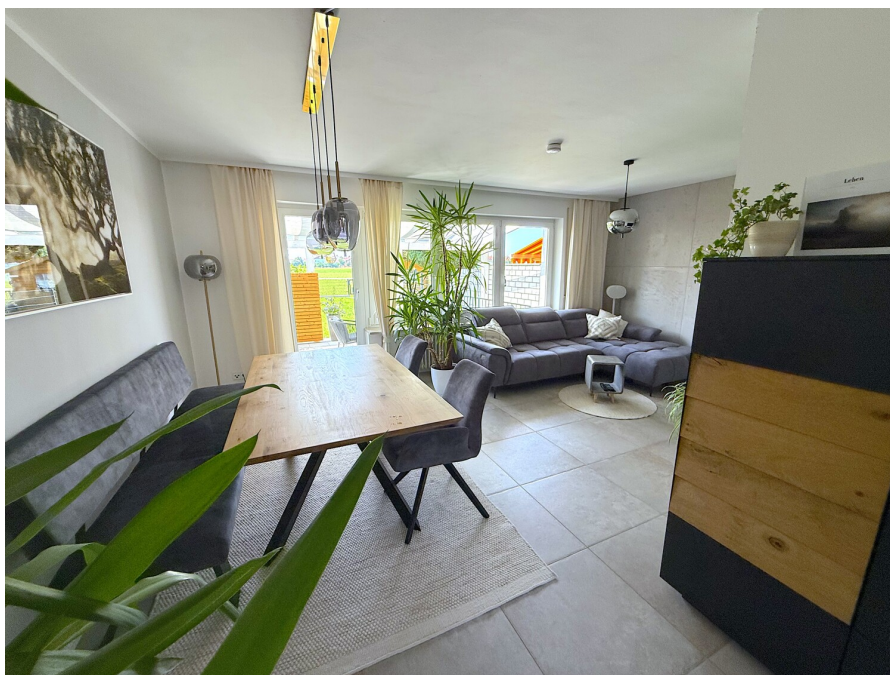
Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

Die Immobilie



Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

Die Immobilie



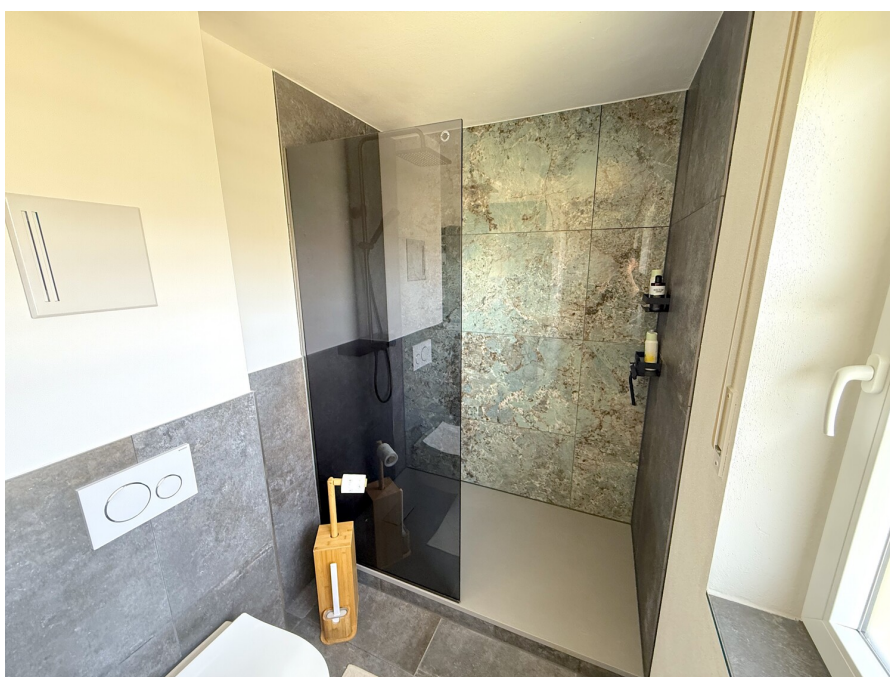
Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

Die Immobilie



Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

Die Immobilie



Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

Die Immobilie



Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

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

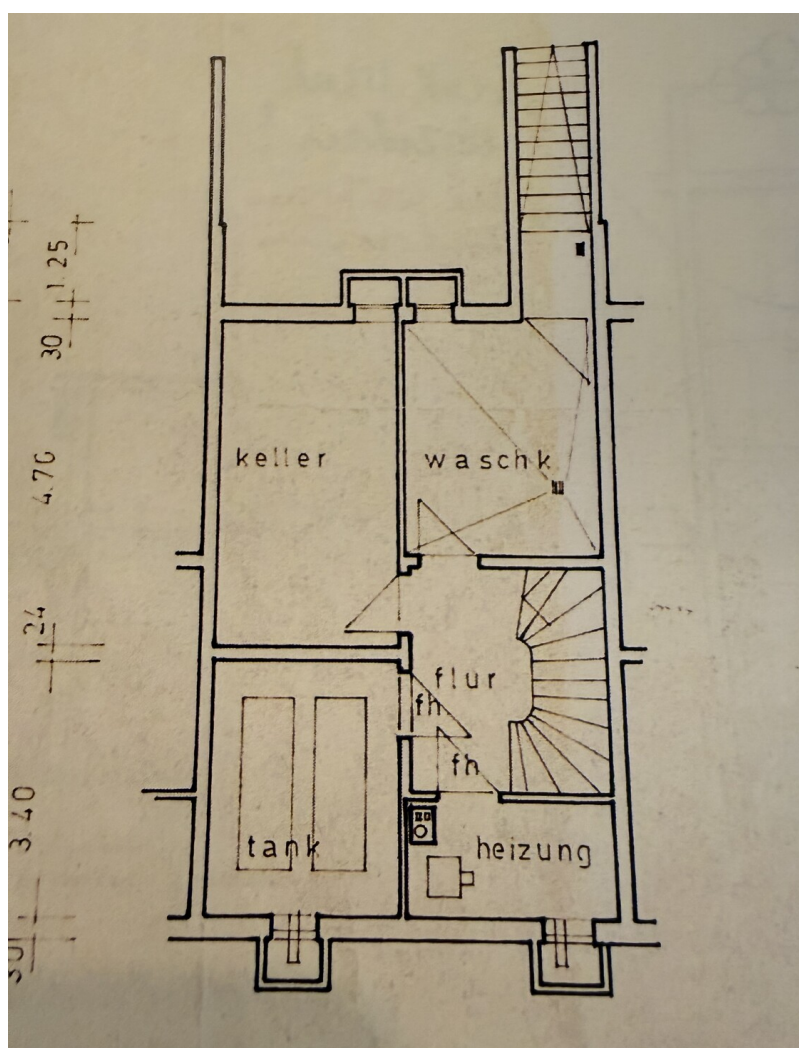
Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

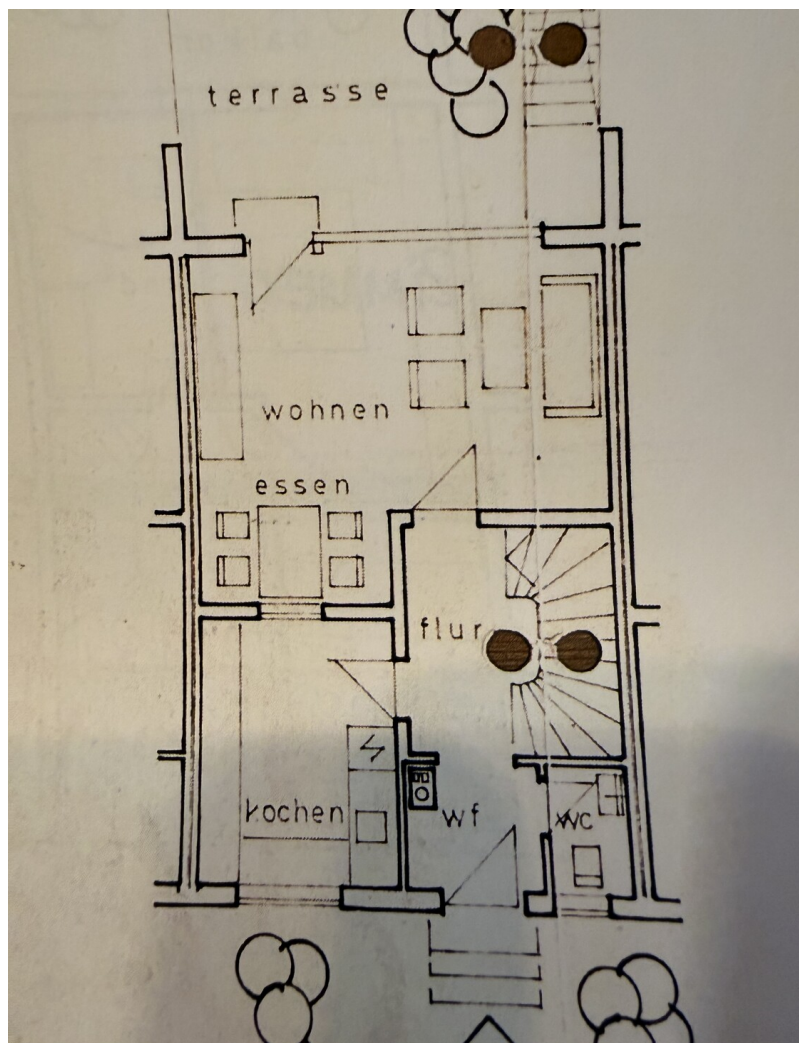
Die Immobilie

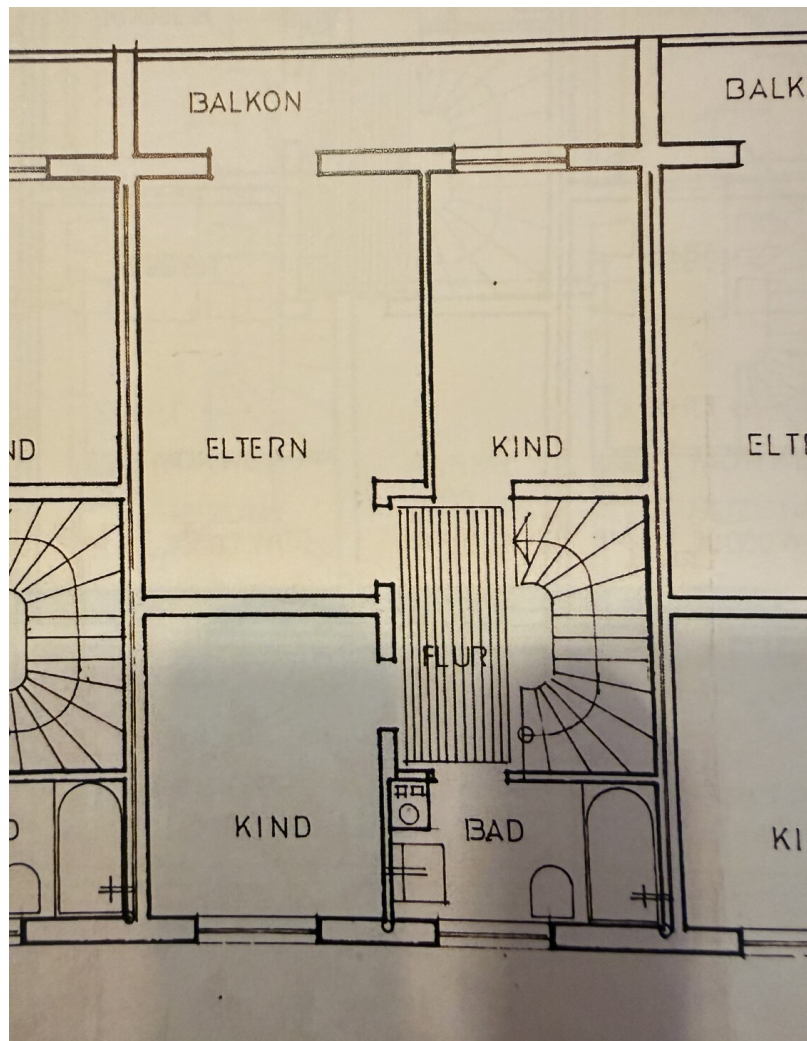


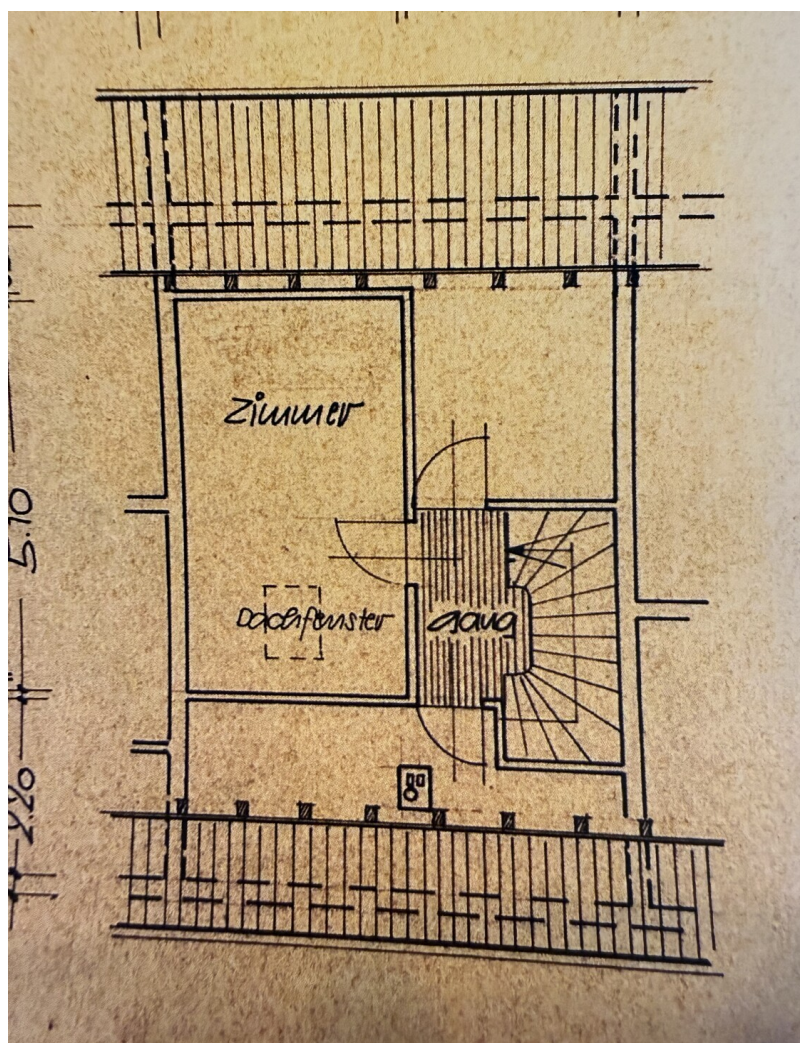
Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

Grundrisse









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

Registriernummer BY-2025-005978482

2

Das Diagramm zeigt die Bewertung der Energieeffizienz nach EN 15913. Ein horizontaler Balken ist in Klassen unterteilt: A+, A, B, C, D, E, F, G, H. Die Klassen sind farblich markiert: A+ bis D sind grün, E ist gelb, F ist orange, G ist rot und H ist dunkelrot. Ein schwarzer Pfeil zeigt auf den Wert 184,7 kWh/(m²·a) in der Klasse F. Ein grauer Pfeil zeigt auf den Wert 194,0 kWh/(m²·a) in der Klasse G.

Kategorie	Wert (kWh/(m²·a))	Effizienzklasse
Endenergiebedarf	184,7	F
Primärenergiebedarf	194,0	G

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ² ☐ eingehalten

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

184,7 kWh/(m²-a)

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Nutzung erneuerb. Energien¹: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

- ☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG¹
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- ☐ Dezentrale, elektr. WW-Bereitung (§ 71 Abs. 5)

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

[illegible]

- ☐
- Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt
- ⁵
- :

Art der EE	Anteil EE ¹⁰ [%]
Summe* [%]:	

- ☐
- Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250+

A+ A B C D E F G H I

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

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. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹⁾siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²⁾nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³⁾Mehrfachnennungen möglich

¹⁾EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ²⁾Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ³⁾Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage
⁴⁾Anteil bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁵⁾Beurteilung einschließlich mögl. weiterer Einteilung in der Anlage ⁶⁾Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der In-

⁹Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ¹⁰Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage ¹¹Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall ¹²Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

Ein erster Eindruck

Dieses vollständig renovierte Reihenhaus aus dem Baujahr 1972 vereint modernes Wohnambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Die Wohnfläche von ca. 118 m² verteilt sich auf drei Ebenen und bietet flexibel nutzbare Räume, die individuellen Wohnbedürfnissen gerecht werden. Das ca. 282 m² große Grundstück eröffnet darüber hinaus Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2023 wurden nicht nur alle technischen und optischen Bereiche erneuert, sondern auch Grundrisse sorgfältig angepasst, um zeitgemäße Ansprüche an das Wohnen zu erfüllen. Das gesamte Gebäude präsentiert sich daher in einem neuwertigen Zustand und besticht durch eine gehobene Ausstattungsqualität.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit großen Fensterflächen ausgestattet ist. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den gepflegten Gartenbereich erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine angenehme Verbindung von innen und außen. Angrenzend befindet sich die offene Küche, welche mit modernen Einbauten und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet wurde. Die stilvolle Gestaltung und die ausgewählten Materialien sorgen für ein zeitloses Gesamtbild.

Im Obergeschoss befinden sich zwei komfortable Schlafzimmer, beide mit ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Darüber hinaus wurde bei der Raumaufteilung besonderer Wert auf Funktionalität und Privatsphäre gelegt. Das stilvolle Tageslichtbad mit moderner Sanitärkeramik und einer großzügigen Dusche ist 2023 ebenfalls vollständig erneuert worden. Ein weiteres Highlight ist der zusätzliche, flexibel nutzbare Raum, der sich sowohl als Büro als auch als Gästezimmer eignet.

Fenster, Türen, Bodenbeläge, wurden im Zuge der Sanierung ausgetauscht. Eine hochwertige Ausstattung mit attraktiven Bodenbelägen, modernen Wandgestaltungen und praktischen Details prägt das gesamte Haus.

Der Außenbereich bietet Platz für Erholung und Freizeitgestaltung, während der Vorgarten das gepflegte Erscheinungsbild unterstreicht. Zu dem Reihenhaus gehört zudem ein eigener Garagen Stellplatz, welcher für 14.000 Euro dazu erworben werden muss. Damit beläuft sich der Gesamtbetrag der Immobilie auf 544.000 Euro.

Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen aus. Ruhige Straßenführungen sowie das familienfreundliche Umfeld runden das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich von der Qualität dieser Immobilie und entdecken Sie die Vorzüge eines frisch modernisierten Zuhauses, das sowohl durch Funktionalität als auch durch Wohnkomfort überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

Ausstattung und Details

- Garagenstellplatz
- modernes neues Badezimmer
- ausgebauten Dachgeschoss
- hochwertige Küche inkl Elektrogeräte
- neue hochwertige Böden
- 2023 renoviert
- Pergola
- gepflegter Vorgarten
- Voll unterkellert
- Isolierte Kunststofffenster

Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Buchloe, im Landkreis Ostallgäu, das auch als „Tor zum Allgäu“ bekannt ist. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Verkehrsanbindung:

Dank der direkten Nähe zum Bahnhof Buchloe bestehen ausgezeichnete Zugverbindungen nach München, Augsburg und Memmingen. Über die Autobahn A96 sowie die Bundesstraße B12 ist auch das überregionale Straßennetz schnell erreichbar – ideal für Pendler.

Infrastruktur & Versorgung:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und sorgen für eine familienfreundliche Infrastruktur.

Freizeit & Umgebung:

Das Stadtzentrum mit seinen Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten liegt nur wenige Minuten entfernt. Zudem bietet die Nähe zu Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten im Allgäu einen hohen Erholungswert und vielseitige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Fazit:

Die Lage verbindet Ruhe und Wohnkomfort mit hervorragender Verkehrsanbindung und einer ausgezeichneten Infrastruktur – ein idealer Standort für Familien, Berufspendler und alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität schätzen.

Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25142037 - 86807 Buchloe

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