

Kaufbeuren

Mehrfamilienhaus in Top Lage - Zentrumsnahe Kapitalanlage

Número de propiedad: 25142027



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 659.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 228 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 580 m²

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

De un vistazo

Número de propiedad	25142027
Superficie habitable	ca. 228 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1956
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	659.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	21.07.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	309.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1956

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad



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

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propiedad

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹⁾		
Berechneter Energiebedarf	Registernummer: BY-2023-005659370 2)	
Energiebedarf des Gebäudes		
Treibhausgasemissionen: 63,0 kg CO ₂ -Äquivalent/(m²·a)		
Anforderungen gemäß GEG's:		
Primärenergiebedarf:		
ist-Wert: kWh/(m²·a)	Anforderungswert: kWh/(m²·a)	
Energetische Qualität der Gebäudeteile:		
ist-Wert: kWh/(m²·a)	Anforderungswert: kWh/(m²·a)	
Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:		
B: Verfahren nach DIN EN ISO 9595		
C: Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)		
B: Veranforderungen nach § 30 Absatz 4 GEG		
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubauten) ³⁾ ☐ eingehalten		
Endenergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 309,9 kWh/(m²·a)		
Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien		
Nutzung erneuerb. Energien: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser		
☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 oder 4 GEG		
Erfüllung der 65%-EE-Regel durch nachfolgende Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 3 Nr. 1 a) und in Verbindung mit § 70 Abs. 3 GEG:		
☐ Photovoltaikanlagen (Nennleistung) (§ 71a)		
☐ Windenergie (§ 71b)		
☐ Wasserkraft (§ 71c)		
☐ Solarthermische Anlagen (§ 71d)		
☐ Nutzungsgeld für Biomasse (Nennleistung) (§ 71e)		
☐ Nutzungsgeld für Biomasse (Nennleistung) (§ 71f)		
☐ Solarthermische Anlagen (§ 71g)		
☐ Geothermie, elektr. Wärmepumpe (§ 71 Abs. 5)		
☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 3 GEG:		
Art der EE	Wärmer [kWh]	EE-Einsparung [kWh] EE oder Art [kWh]
Summe [kWh]		
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:		
Art der EE	Wärmer [kWh]	Anteil EE [kWh]
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 unterschiedliche Ergebnisse liefern können. Insbesondere wegen standardisierter Berechnungen enthalten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Gebäude und spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A _G) die im Allgemeinen größer ist als die tatsächliche des Gebäudes.		
Quelle: Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. Für bei Neubauten bei Modernisierung im Teil des 1. bis Absatz 3 GEG: Wennschonungen möglich.		
1) Die Informationen über die Modernisierung sind bei der Erstellung der Energieausweise der Anlagen. Wenn EE in der Modernisierung der Energieanlage.		
2) Für bei gemeinsamen Nachbarn mit mehreren Anlagen (Summe erreichte) gilt, welcher Einträge in der Anlage. Einträge, die vor dem 01.10.2023 zum Zweck der Modernisierung in einem Gebäude registriert oder eingetragen wurden sind eine Energieausweise, einschließlich der Berechnung im Einzelfall. 3) Eintrag EE in der Modernisierung von dem Wärme-Vollbedarf.		

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com