

Kaufbeuren

Mehrfamilienhaus in Top Lage - Zentrumsnahe Kapitalanlage

CODICE OGGETTO: 25142027



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 659.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 580 m²

CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25142027	Prezzo d'acquisto	659.000 EUR
Superficie netta	ca. 228 m ²	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1956		
Garage/Posto auto	2 x Carport, 3 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	309.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

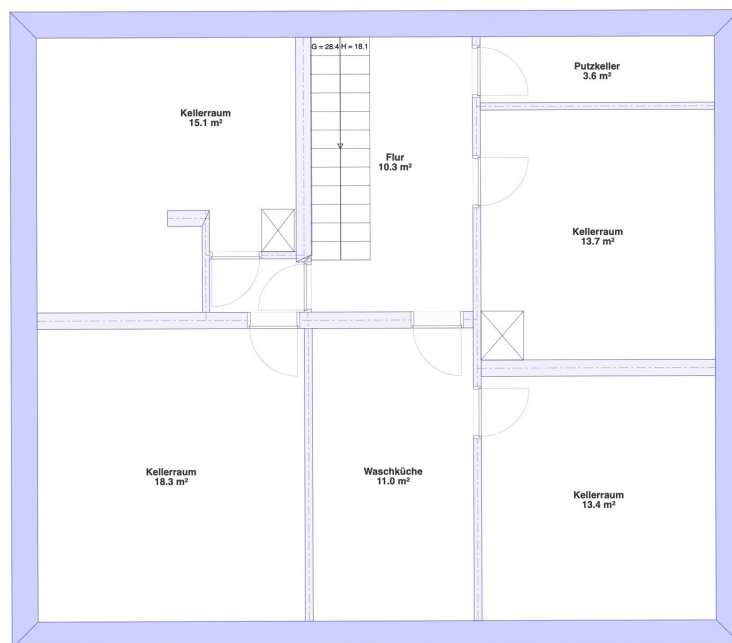
La proprietà

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	
Endenergiebedarf: 309,9 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf: 308,7 kWh/(m²·a)	
Treibhausgasemissionen: 63,0 kg CO ₂ -Äquivalent/(m²·a)	
Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren: B: Verfahren nach DIN EN 12831 C: Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“) D: Verordnungen nach § 50 Absatz 4 GEG Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubauten) ☐ eingehalten	
Aufstellungen gemäß GEG: Primärenergiebedarf: Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a) Energieeffiziente Qualität der Gebäudehülle (H): Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)	
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 nach § 71 Abs. 3 Nr. 1 a) und in Verbindung mit § 71 Abs. 3 GEG: ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch ausschließliche Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 3 Nr. 1 a) und in Verbindung mit § 71 Abs. 3 GEG: ☐ Wassergeheizsysteme (Wärmepumpe) (§ 71a) ☐ Wärmepumpe (§ 71a) ☐ Solarthermische Anlage (§ 71b) ☐ Solarthermische Anlage (§ 71b) ☐ Heizungsanlage für Raum- u. Wasserstoffdeponie (§ 71c) ☐ Wärmepumpe-Heizungsanlage (§ 71d) ☐ Solarthermische Heizungsanlage (§ 71e) ☐ 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: ☐ Biomasse ☐ EE Einzelart ☐ EE oder Art ☐ EE Summe ☐ (%) ☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt: Art der EE: ☐ Biomasse ☐ EE Einzelart ☐ EE oder Art ☐ EE Summe ☐ (%) ☐ 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 können die angegebenen Werte keine Auswirkungen auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Gebäude und spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A _G), die im Allgemeinen größer als die tatsächliche des Gebäudes.	

¹⁾ Nach Änderung auf Seite 1 des Gesetzesentwurfes. Für bei Neubauten bei Modernisierung im Teil des § 71 Absatz 1 GEG. Wenn Änderungen möglich.
²⁾ Eine Information über die Registrierung. Zweck der Darstellung ist die Überprüfung der Angaben. Zweck ist es die Überprüfung der Angaben.
Zur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen (Summe angegeben) gilt, wenn keine Einträge in der Anlage. Einträge, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Information
in einem Gebäude registriert oder eingetragen wurden sind eine neue Energieangabe, unabhängig, wenn Berechnung im Einzelfall. Zweck ist es die Information über den
Wärmeverbrauch.

CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com