

Kaufbeuren

Mehrfamilienhaus in Top Lage - Zentrumsnahe Kapitalanlage

CODE DU BIEN: 25142027



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 659.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 228 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 580 m²

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142027
Surface habitable	ca. 228 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1956
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 3 x surface libre

Prix d'achat	659.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	21.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	309.90 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



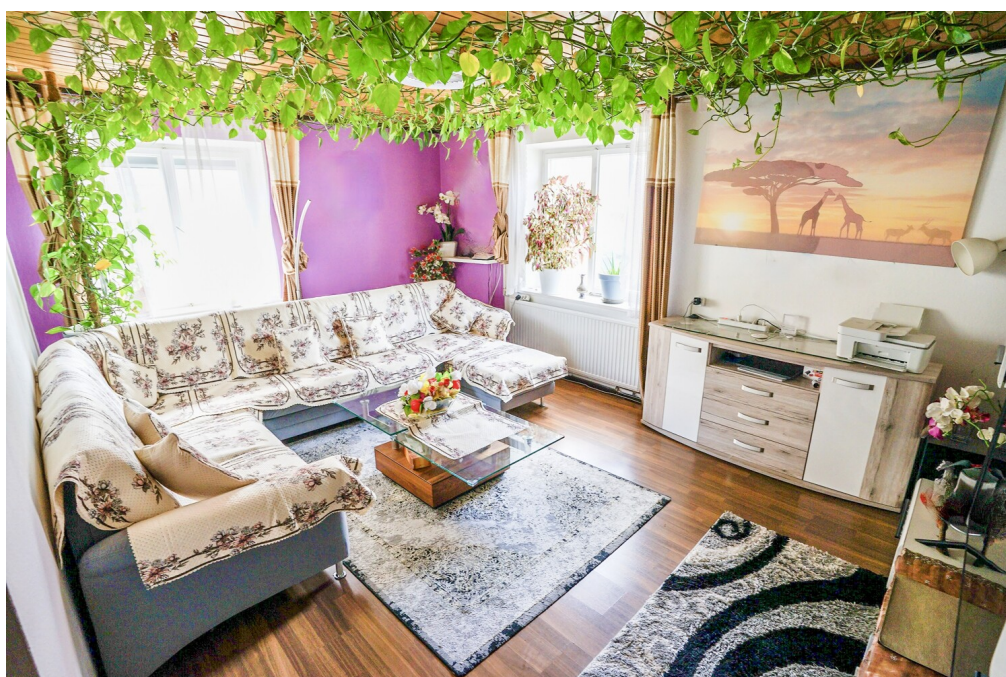
CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



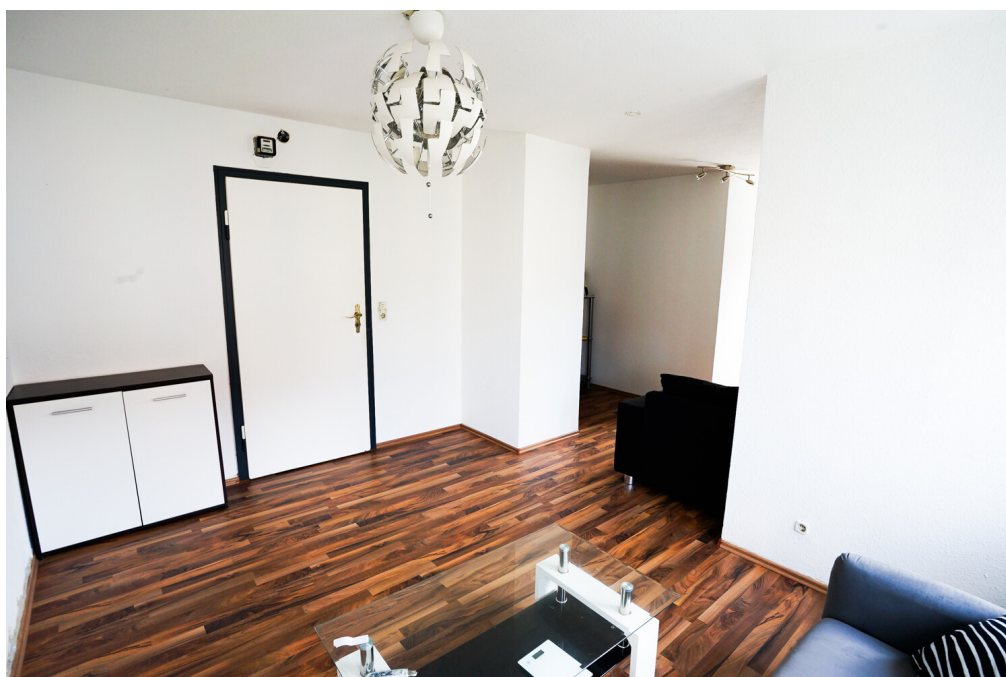
CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La propriété

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 CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Auforderungen gemäß GEG's:

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

Energetische Qualität der Gebäudedichte H:
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“)
D: Verordnungen nach § 30 Absatz 4 GEG
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubauten) ☐ 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. 1 oder 2 GEG
nach § 71 Abs. 1 Nr. 1 a) und in Verbindung mit § 71 Abs. 1 GEG:
☐ Photovoltaik (Wärmepumpe) (§ 71a)
☐ Solarthermieanlage (§ 71b)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71c)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71d)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71e)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71f)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71g)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71h)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71i)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71j)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71k)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71l)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71m)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71n)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71o)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71p)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71q)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71r)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71s)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71t)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71u)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71v)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71w)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71x)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71y)
☐ Solarthermieanlage (Wärmepumpe) (§ 71z)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:
Art der EE: ☐ Windenergie ☐ Wasserkraft ☐ Biomasse ☐ Geothermie ☐ Solarthermie ☐ Photovoltaik ☐ Windenergie ☐ Wasserkraft ☐ Biomasse ☐ Geothermie ☐ Solarthermie ☐ Photovoltaik
Summe: [] %
Art der EE: ☐ Windenergie ☐ Wasserkraft ☐ Biomasse ☐ Geothermie ☐ Solarthermie ☐ Photovoltaik
Summe: [] %
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:
Art der EE: ☐ Windenergie ☐ Wasserkraft ☐ Biomasse ☐ Geothermie ☐ Solarthermie ☐ Photovoltaik
Summe: [] %
☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴⁾

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

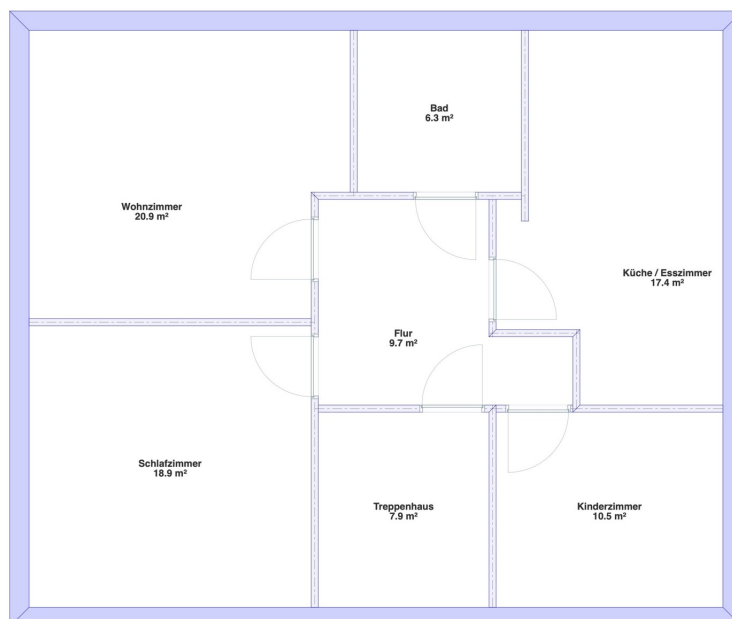
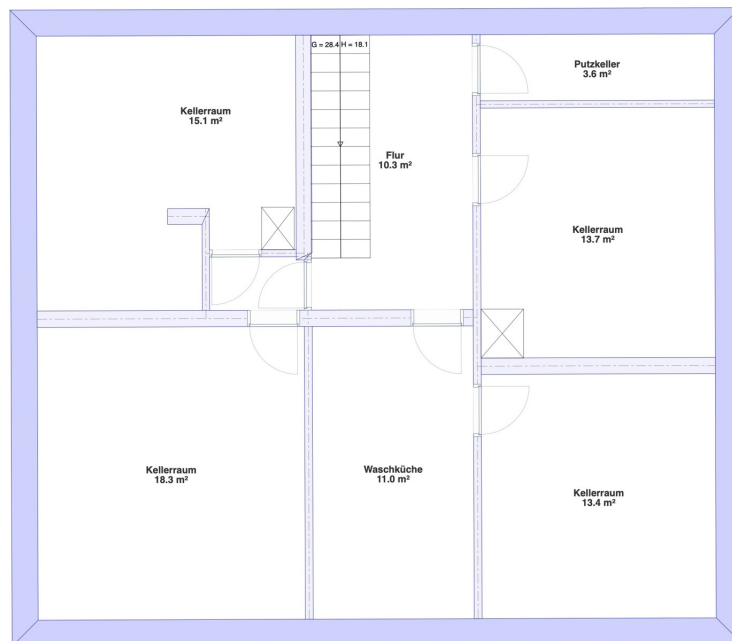
Das GEG dient für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall unterschiedliche Ergebnisse liefern können. Insbesondere wegen standardisierter Berechnungen können die angegebenen Werte keine Auswirkungen auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der GEG sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die tatsächliche des Gebäudes.

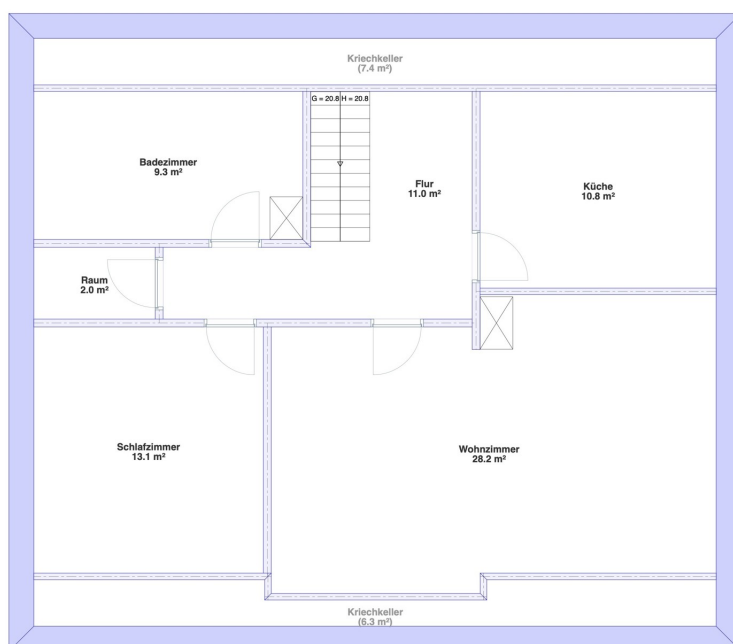
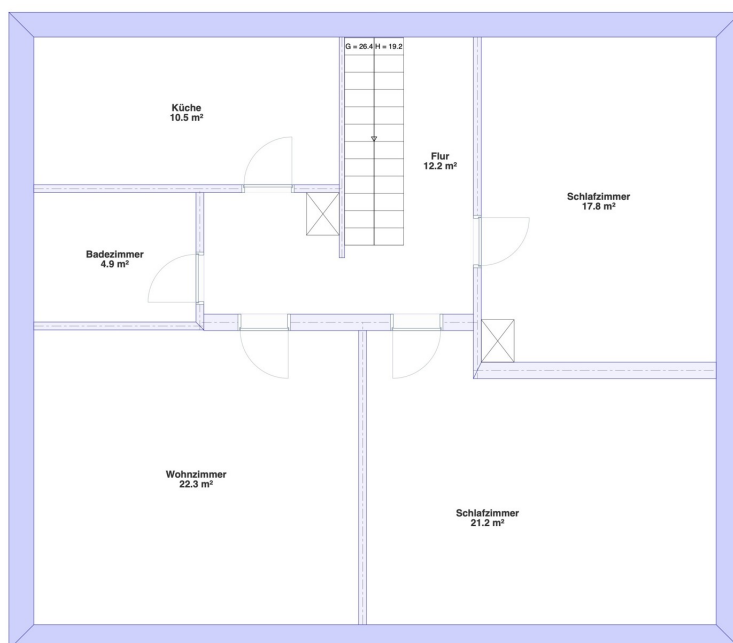
¹⁾ Nach Änderung auf Seite 1 der Freigezeitszeit. Hier bei Neubauten bei Modernisierung im Teil des § 70 Absatz 1 GEG. Wenn Änderungen möglich.
²⁾ Nach § 71 Abs. 1 Nr. 1 a) und in Verbindung mit § 71 Abs. 1 GEG. Nach § 71 Abs. 1 Nr. 1 a) und in Verbindung mit § 71 Abs. 1 GEG.
³⁾ Nach § 71 Abs. 1 Nr. 1 a) und in Verbindung mit § 71 Abs. 1 GEG. Nach § 71 Abs. 1 Nr. 1 a) und in Verbindung mit § 71 Abs. 1 GEG.
⁴⁾ Nach § 71 Abs. 1 Nr. 1 a) und in Verbindung mit § 71 Abs. 1 GEG. Nach § 71 Abs. 1 Nr. 1 a) und in Verbindung mit § 71 Abs. 1 GEG.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Une première impression

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 Wohlfühlzone.

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.

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com