

Pforzen

3 Familien Haus in Pforzen

Objektnummer: 26142018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 840.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 309,29 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.638 m²

Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26142018
Wohnfläche	ca. 309,29 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1981

Kaufpreis	840.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 300 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Balkon

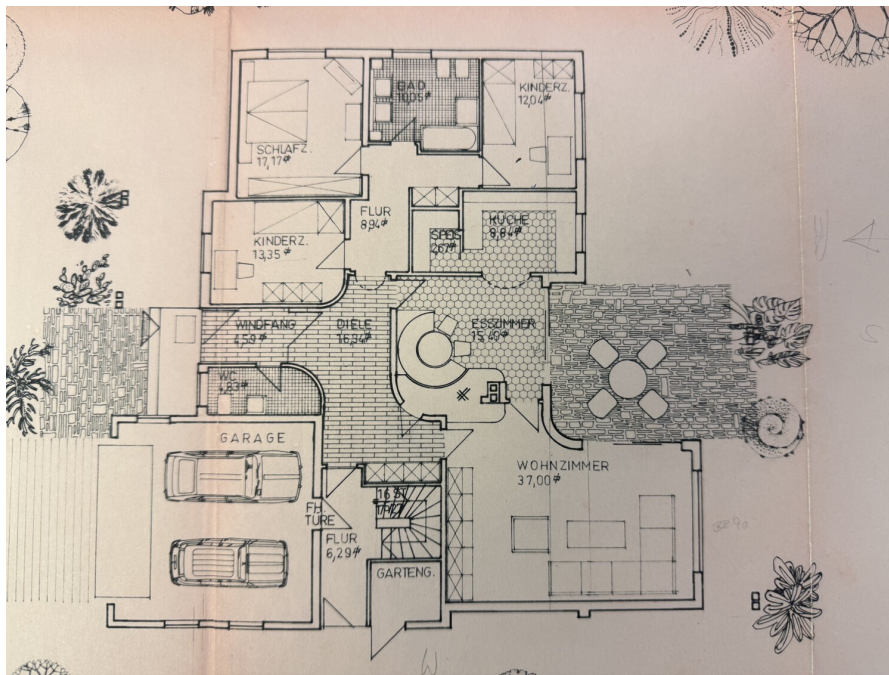
Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	27.10.2031	Endenergieverbrauch	105.10 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Gültig bis: 27.10.2031 Registriernummer: BY-2021-003840238 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Friedstraße 10 67069 Pforzen
Gebäudeart	Garagen Gebäude
Baujahr Gebäude	1985
Baujahr Wohnfläche	2003
Anzahl der Wohnungen	3
Gebäudefläche (A _g)	280,0 m² <input type="checkbox"/> nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wohnfläche Energielegende für Heizung	Heizt <input type="checkbox"/> Nicht <input type="checkbox"/>
Wohnfläche Energielegende für Warmwasser	Heizt <input type="checkbox"/> Nicht <input type="checkbox"/>
Erneuerbare Energien	NE <input type="checkbox"/> Verneinung <input type="checkbox"/>
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schiebelüftung <input type="checkbox"/> Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gedeihle Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wasser
Insulationstypische Klimazonen	Anzahl 0 <input type="checkbox"/> Nicht <input type="checkbox"/> Näheres (abhängig vom Insulationstyp) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
Art der Auswertung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Verneinung / Verkauf <input type="checkbox"/> Auswertung (Anforderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Das energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieausweises ermittelt werden. Als Beispiel für die energetische Qualität eines Gebäudes nach dem GEG ist die Angabe der Energielegende für Heizung und Warmwasser angegeben. Die angegebenen Werte sind die Mittelwerte der Energielegende für Heizung und Warmwasser (siehe Seite 2) des Energieausweises und die Mittelwerte der Energielegende für Heizung und Warmwasser (siehe Seite 2) des Energieausweises.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 angegeben. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind beifolgend.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieausweises erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 angegeben.

Der Energieausweis ist zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität (freiwillig) (freiwillig) angegeben.

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den einen bestimmten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überblickbaren Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

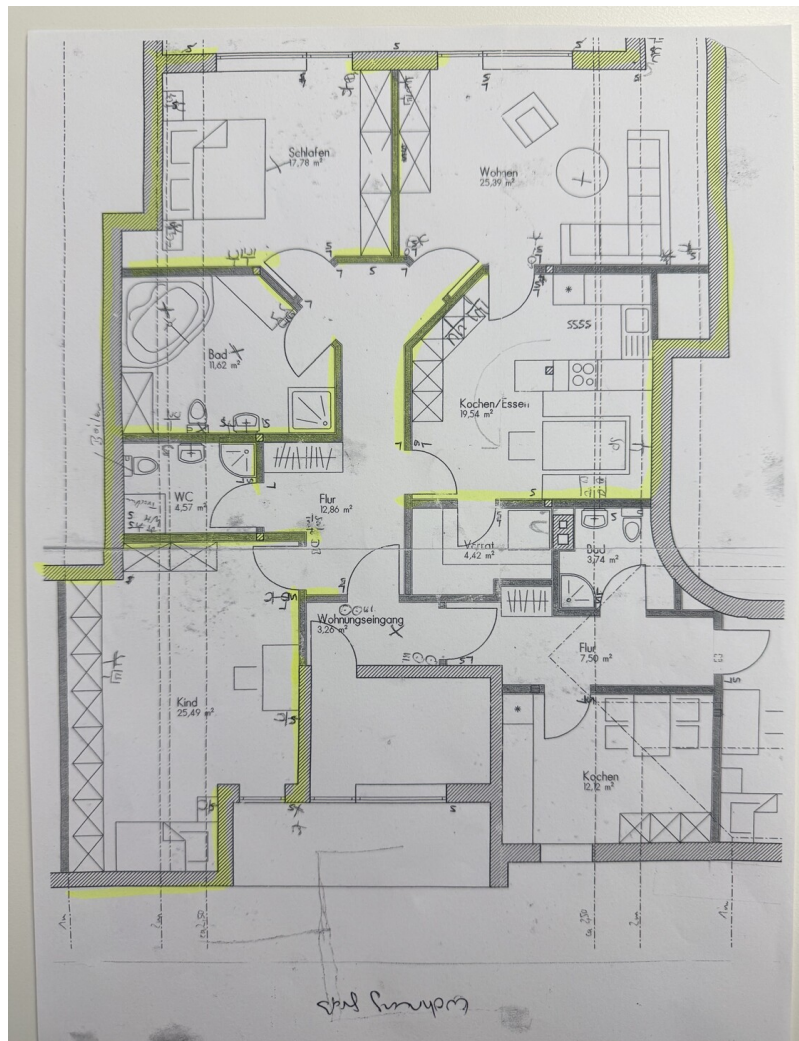
Gebäudeenergieplaner (JEK)
Michael Maik
Münsterstraße 115
88830 Schwabmünchen

Unterschrift des Ausstellers
Michael Maik
Kammervermesser
Münsterstraße 115
88830 Schwabmünchen
Tel. 08341/909090, 08341/909091

1. Sofern im angegebenen GEG, insbesondere aus angehängten Anforderungsnormen aus GEG, nicht anders bestimmt, sind die Angaben in diesem Energieausweis nach dem GEG zu verstehen.
2. Bei Änderungen der Angaben im Energieausweis sind die Änderungen in den §§ 79 GEG.
3. Änderungen der Angaben im Energieausweis sind in den §§ 79 GEG.
4. Hinweis: Soweit nicht anders angegeben, ist die Angabe in den §§ 79 GEG.

Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Grundrisse



Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Ein erster Eindruck

Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit großzügigem Grundstück, Photovoltaikanlage und freier Eigentümerwohnung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1981 bietet eine seltene Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.638 m² befindet sich die Immobilie mit insgesamt drei Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 309,39 m².

Besonders attraktiv ist die großzügige Wohnung im Obergeschoss mit ca. 117,25 m² Wohnfläche, die bewusst leerstehend gehalten wird und dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit bietet, sofort selbst einzuziehen. Die Erdgeschosswohnung mit ca. 161,10 m² sowie die separate 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 31,04 m² sind derzeit vermietet und sorgen für laufende Mieteinnahmen.

In den vergangenen drei bis vier Jahren wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem neue Bodenbeläge, modernisierte und neu verputzte Bäder, neue Innentüren, erneuerte Wasserleitungen sowie ein neuer Brenner für die Heizungsanlage. Dadurch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Ein besonderes Highlight ist der Kachelofen in der Erdgeschosswohnung, der an kalten Tagen für eine angenehme und behagliche Wärme sorgt. Der weitläufige Garten bietet viel Freiraum für individuelle Gestaltungsideen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Lagermöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch eine nachträglich errichtete Doppelgarage mit komfortablen Stellplätzen. Auf dem Dach befindet sich zudem eine Photovoltaikanlage, die zur nachhaltigen Stromerzeugung beiträgt.

Die vorhandene Küche, die Photovoltaikanlage sowie die Doppelgarage sind separat zu erwerben und nicht im angegebenen Kaufpreis enthalten.
Der Gesamtkaufpreis für die Immobilie beträgt 840.000 €.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin oder fordern Sie Ihr vollständiges Exposé mit weiteren Informationen und Unterlagen an.

Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
- Grundstück mit ca. 1.638 m²
- Gesamtwohnfläche von ca. 309,39 m²
- laufende Mieteinnahmen vorhanden
- Umfangreiche Modernisierungen in den letzten 3–4 Jahren
- Fußbodenheizung im EG
- Balkon
- Wasserleitungen erneuert
- Neuer Brenner der Heizungsanlage
- Doppelverglaste Holz-Fenster
- Großzügiger Garten
- Kachelofen im Erdgeschoss
- Voll unterkellertes Gebäude mit viel Lagerfläche
- Absperrbare Kellerräume
- Nachträglich errichtete Doppelgarage BJ 2005
- Photovoltaikanlage

Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

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