

**Kaufbeuren**

# Mehrfamilienhaus: 11 Einheiten mit zusätzlichem Neubaupotenzial

**Objektnummer: 25142047**



**KAUFPREIS: 1.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 616 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 28 • GRUNDSTÜCK: 1.598 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren**

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

**Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25142047</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.750.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 616 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>28</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2008</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>17</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>11</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 239 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>4 x Freiplatz, 7 x Garage, 10000 EUR (Verkauf)</b>		

**Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>23.04.2036</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>141.20 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1972</b>

Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

Jetzt scannen!

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

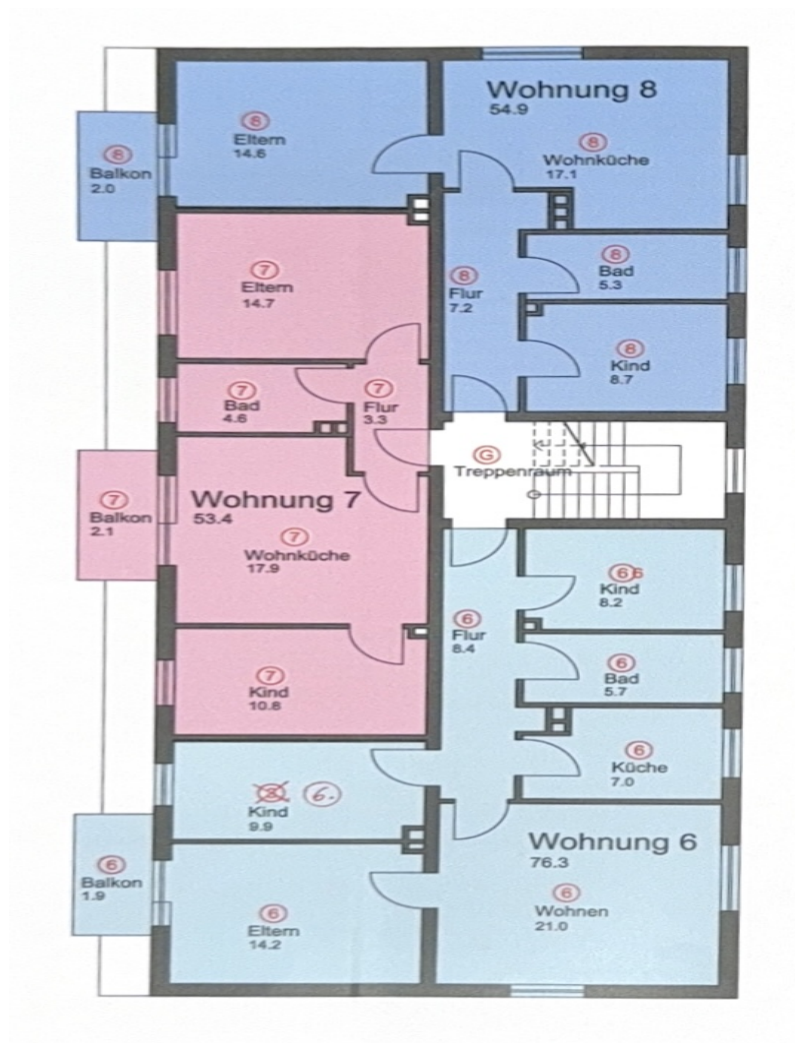
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

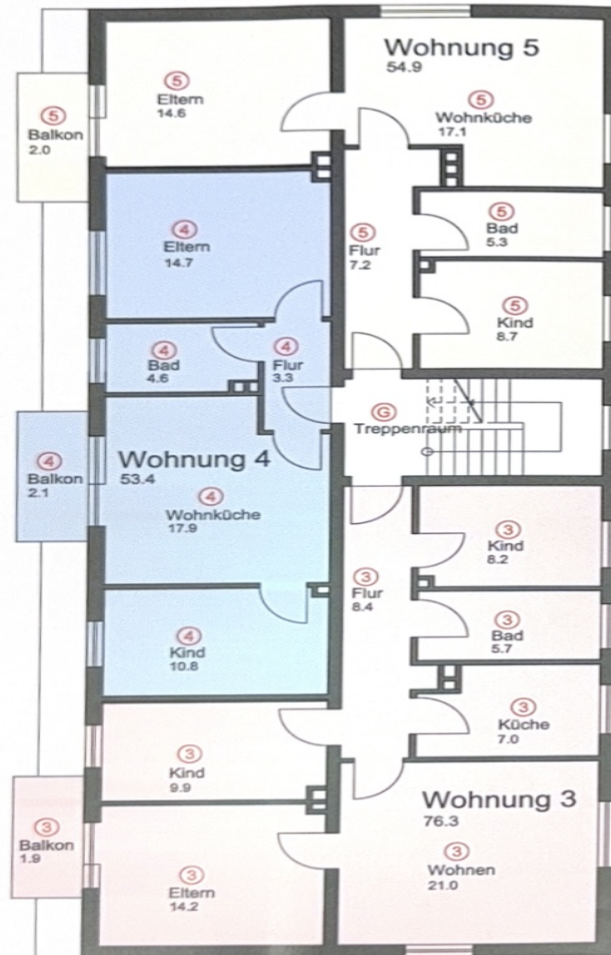
T.: 08191 - 97 20 52 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren

## Grundrisse





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

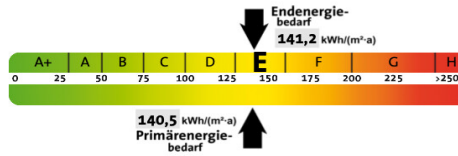
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

**Berechneter Energiebedarf**

Registriernummer BY-2026-006355108

2

## Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 28,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H <sup>3</sup>,

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <sup>4</sup>  eingehalten

**Endenergiebedarf des Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

141,2 kWh/(m<sup>2</sup>·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. 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>5</sup>

Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

Wärmepumpe (§ 71c)

Stromdirektheizung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71.f,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:

Art der EE Wärme\* [%] EE Einzelanl.\* [%] EE aller Anl.\* [%]

Summe\* [%]:

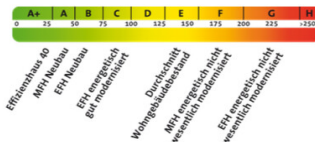
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der EE Anteil EE\*\* [%]

Summe\* [%]:

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## 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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>4</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus <sup>5</sup>Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen <sup>6</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

<sup>7</sup>nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen <sup>8</sup>Summe einschließlich ggf. weiterer Einträge in der Anlage <sup>9</sup>Einlagen, 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 <sup>10</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses gepflegte Mehrparteienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten (abweichend zum Grundrissplan befinden sich im Dachgeschoss 3 Wohnungen) überzeugt durch eine außergewöhnlich stabile und langfristig gesicherte Mieteinnahmesituation.**

**Die Wohnungen sind funktional geschnitten, sprechen unterschiedliche Mietergruppen an und sind durchgehend solide vermietet. Regelmäßige Modernisierungen – insbesondere der Bäder – sichern die nachhaltige Attraktivität und geringe Fluktuation.**

**Das Gebäude wurde 2007/2008 umfassend kernsaniert. In diesem Zuge wurden u. a. Heizungsanlage, Anstriche, Türen erneuert sowie zweifach verglaste Schallschutzfenster verbaut. Der sehr gepflegte Zustand spiegelt den kontinuierlichen Instandhaltungsansatz wider.**

**Die aktuelle Kaltmiete beträgt rund 7.150 € monatlich, dies ergibt eine Bruttorendite von ca. 4,9 %. Zusätzlich besteht bei einzelnen Einheiten moderates Optimierungspotenzial, da die Mieten teilweise unter dem marktüblichen Niveau liegen und somit perspektivisch gesteigert werden können.**

**Mehrere Garagen bieten zusätzliche Einnahme- und Entwicklungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die bereits erfolgte Realteilung. Durch die "Aufteilung in Wohnungseigentum" können Wohnungen auch einzeln veräußert werden, wodurch sich eine attraktive Exit-Strategie mit zusätzlichen Erlöspotenzialen ergibt.**

**Bei Interesse, freuen wir uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren**

## **Ausstattung und Details**

- vollständig kernsaniert 2007 / 2008
- moderne weiße Türen
- Edelstahlgarnituren
- moderne Vinylböden
- Feinsteinzeugfliesen
- Rollläden
- teilweise Markisen
- teilweise Deckeneinbauspots
- Realteilung wurde bereits durchgeführt
- stabile Vermietungssituation mit weiterem Ertragspotenzial
- Heizungsanlage erneuert
- zweifach verglaste Schallschutzfenster in allen Einheiten
- Bäder großteils modernisiert
- 6 Balkone
- 7 Garagen
- eine Einbauküche (mit Neupreis ca. 6.000 €) in Angebot enthalten
- Erweiterungsmöglichkeit in Bereich der Garagen
- Option zur Errichtung einer Tiefgarage

**Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren**

## **Alles zum Standort**

Das Ostallgäu zählt zu den wirtschaftlich stabilen und zugleich landschaftlich attraktivsten Regionen im südlichen Bayern. Die Nähe zu den Alpen, eine gewachsene Infrastruktur sowie die gute Anbindung an den Großraum München und das Allgäuer Alpenvorland machen die Region sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant. Neben einer starken mittelständischen Wirtschaftsstruktur bietet das Ostallgäu eine hohe Lebensqualität, was sich in einer konstanten Wohnraumnachfrage widerspiegelt.

Kaufbeuren ist eine kreisfreie Stadt mit gewachsener urbaner Struktur und zugleich überschaubarer Größe. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung an die A96 sowie an das regionale und überregionale Bahnnetz. Arbeitgeber aus Industrie, Handwerk und Dienstleistung sichern eine stabile Beschäftigungslage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen sind umfassend vorhanden. Diese Faktoren machen Kaufbeuren zu einem gefragten Wohnstandort mit nachhaltig solider Vermietbarkeit.

Der Stadtteil Neugablonz gilt als etablierter und beliebter Wohnbereich innerhalb Kaufbeurens. Die Sudetenstraße 26 befindet sich in einer ruhigen, überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Lage mit guter Durchmischung aus Mehrfamilienhäusern und gewachsener Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind fußläufig oder in kurzer Distanz erreichbar. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und gleichzeitig guter Erreichbarkeit des Stadtzentrums macht diesen Standort besonders attraktiv für Mieter unterschiedlichster Alters- und Einkommensgruppen.

**Objektnummer: 25142047 - 87600 Kaufbeuren**

## **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](mailto:landsberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**