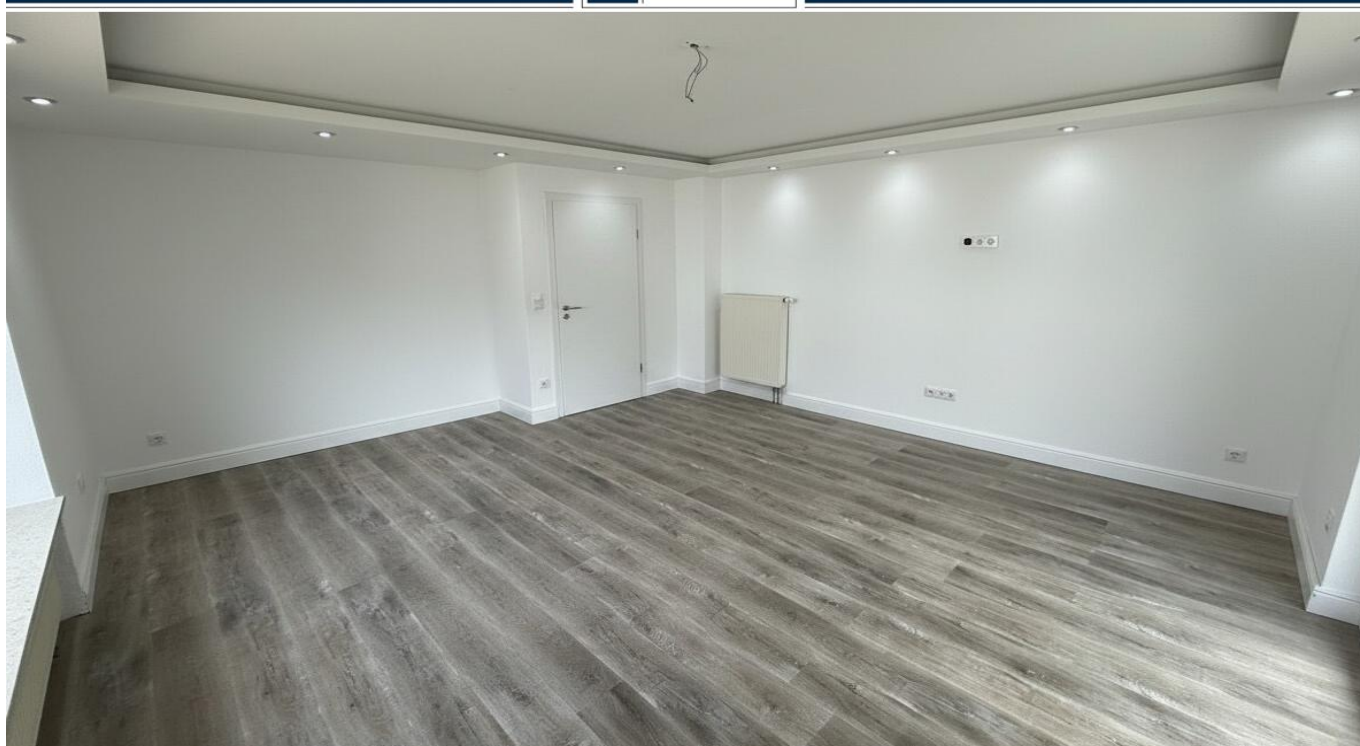


Biessenhofen / Hörmanshofen

# Modernisierte 3,5-Zimmer Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 26142008



MIETPREIS: 1.330 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

**Objektnummer: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen**

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

**Objektnummer: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26142008	Mietpreis	1.330 EUR
Wohnfläche	ca. 102,5 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	250 EUR
Zimmer	3.5	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2026
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1961	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung
Stellplatz	2 x Freiplatz, 10 EUR (Miete), 1 x Garage, 30 EUR (Miete)		

**Objektnummer: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	215.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.08.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

## Die Immobilie

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



KI-basiertes Bild

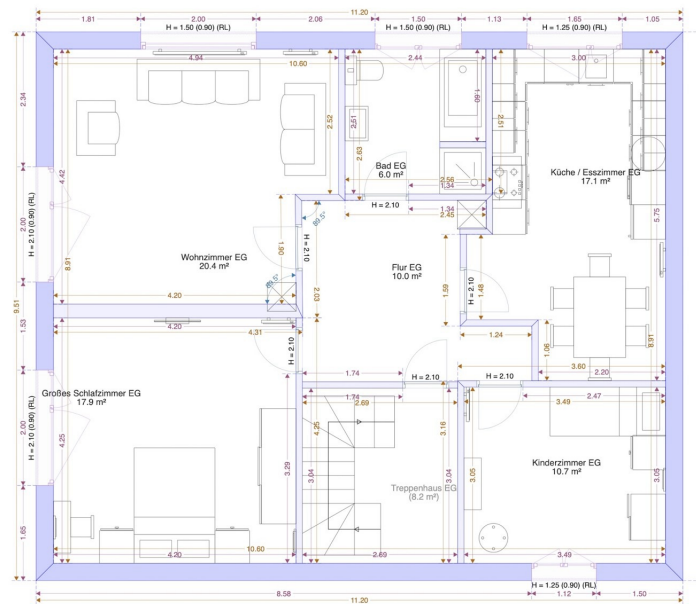
Objektnummer: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

## Grundrisse



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

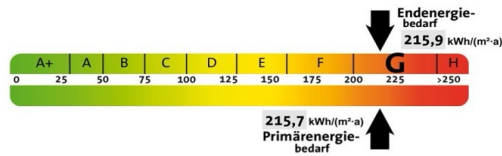
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-005890678

2

## Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 44,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>:

Primärenergiebedarf

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

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

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·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]

215,9 kWh/(m²·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien<sup>5</sup>:  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>6</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.<sup>7</sup> [%] EE aller Anl.<sup>8</sup> [%]

Summe<sup>9</sup> [%]:

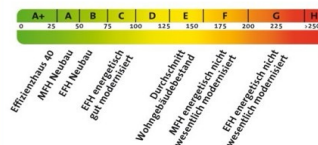
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der EE Anteil EE<sup>10</sup> [%]

Summe<sup>9</sup> [%]:

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, MH: 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>Anlagen, 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: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen**

## Ein erster Eindruck

Ab 01.06.2026 ist eine vollständig modernisierte 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem nahezu top Zustand zu vermieten. Die Wohnung wurde umfassend saniert – Böden, Wände, Türen, Elektrik sowie Wasserleitungen wurden erneuert. Zeitgleich wurden die Wände frisch verputzt und gestrichen sowie neue Sockelleisten verbaut. Die größtenteils erneuerten, dreifach verglasten Fenster sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen, ca. 25 qm großen Terrasse und dem eigenen Gartenanteil bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen schaffen ein helles und offenes Raumgefühl. Ein besonderes Highlight ist die moderne LED-Beleuchtung im Wohnbereich, die für eine stilvolle und individuelle Atmosphäre sorgt. Die Küche ist modern gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich, jedoch ist die abgebildete Küche nicht inkludiert.

Das Badezimmer ist mit großformatigen Fliesen in Marmoroptik ausgestattet und verfügt über eine großzügige Dusche sowie eine Eckbadewanne. Ergänzt wird das Angebot durch einen großen Kellerraum, einen separaten Waschbereich sowie einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum. Garagen können bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Die gesamte Kaltmiete beläuft sich inkl. Garage sowie Stellplätze auf 1.380,00€.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen**

## Ausstattung und Details

- ca. 25 m<sup>2</sup> Terrasse mit Südausrichtung
- eigener Gartenanteil
- vollständige Modernisierung (Böden, Wände, Türen)
- neue Elektrik & Wasserleitungen
- größtenteils neue 3-fach verglaste Fenster
  
- modernes Bad mit Dusche & Eckbadewanne
- LED-Spotlights & Ambientebeleuchtung im Wohnzimmer
- direkter Terrassenzugang (Wohn- & Schlafzimmer)
- großer Kellerraum + separater Waschraum
- zusätzlicher Hobbyraum
- Garagen optional anmietbar

**Objektnummer: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmannshofen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Region Allgäu, die für ihre hohe Lebensqualität, naturnahe Umgebung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bekannt ist. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur macht die Region sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler besonders attraktiv. Seen, Wanderwege und eine beeindruckende Alpenkulisse sorgen für einen hohen Erholungswert und machen das Allgäu zu einer der gefragtesten Wohnlagen in Süddeutschland.

Insbesondere die Ortschaft Biessenhofen bietet eine sehr gute Grundversorgung im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie diverse Dienstleister sind im Ort vorhanden. Zudem verfügt die Gemeinde über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen sowie Busanbindungen in die umliegenden Städte. Über die nahegelegene Bundesstraße B16 sind Kaufbeuren und Marktoberdorf in wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Nestlé-Werk befindet sich zudem ein großer und bedeutender Arbeitgeber direkt vor Ort.

Die Wohnung liegt im ruhigen Ortsteil Hörmannshofen, einer gewachsenen und naturnahen Wohnlage südlich von Biessenhofen. Der Ort ist geprägt von einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre und bietet gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich unter anderem ein Gasthaus sowie weitläufige Naturflächen für freizeitliche Aktivitäten aller Art.

**Objektnummer: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen**

## 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)