

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	Kaufpreis	840.000 EUR
Wohnfläche	ca. 309,29 m²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 300 m²
Baujahr	1981	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

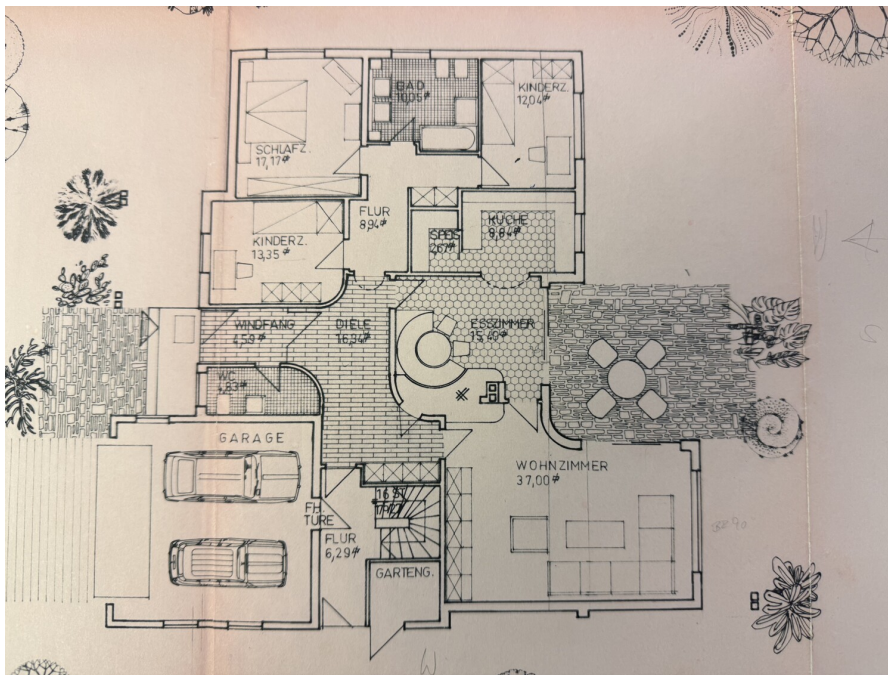
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.10.2031
Befuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergieverbrauch	105.10 kWh/m²a
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 Registrierungsnummer: 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 (Energiefläche für Heizung)	Haupthaus
Wohnfläche (Energiefläche für Warmwasser)	Haupthaus
Erneuerbare Energien	NE
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Kaminabführung <input type="checkbox"/> Lüftungseinheit mit Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Schwimmbad <input type="checkbox"/> Lüftungseinheit ohne Wärmerückgewinnung
Erwärmungsmittel	<input type="checkbox"/> Feststoffkühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
Erwärmungsmittel	<input type="checkbox"/> Gasboiler <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Erwärmungsmittel	<input type="checkbox"/> Anzahl 0 <input type="checkbox"/> Nahwärme (Eigentumsbereich der Installation)
Erwärmungsmittel	<input type="checkbox"/> Heizkessel <input type="checkbox"/> Heizstation
Erwärmungsmittel	<input checked="" type="checkbox"/> Verneuerung / Verkauf <input type="checkbox"/> Erneuerung (Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (Beschreibung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudefläche nach den §§ 79 ff. in der Regel von der allgemeinen Nutzfläche abgeleitet. Die abgeleiteten Vergleichswerte sollen übermäßige Vergleichsmöglichkeiten (siehe Seite 5) Teil des Energieausweises sind die Messermessungen (siehe 6).

Die Energiebedarfswerte sind auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind beifolgend.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

Der Energieausweis enthält zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität (sonstige Angaben).

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 übermäßigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Gebäudeenergieplaner (JEK)
Michael Maik
Münchener Str. 10
88830 Schwabmünchen

Unterschrift des Ausstellers
Michael Maik
Kammervermesser
Münchener Str. 10
88830 Schwabmünchen
Tel. 08341/909090, 08341/909091

1. Sofern im angegebenen GEG, insbesondere aus angelegten Anlagenverzeichnis aus GEG, nicht die Angabe der Energieerzeugung ist, ist die Angabe der Energieerzeugung in der Anlage der Energieerzeugung anzugeben.
2. Bei mehreren Bauteilen der Bauteile.
3. Einmalige oder wiederholte Übertrag von Informationen in Sinne des § 74 GEG.
4. Hinweis nach § 74 GEG.

Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2021-003840238 3

Energieverbrauch

Trüfhinweisleistung 32,4 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
108,1 kWh(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
115,8 kWh(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **108,1 kWh(m²·a)**

Verbrauchsverfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energietyp ¹	Primär-energieverbrauch (kWh)	Endenergieverbrauch (kWh)	Arbeits-Wärmeleistung (kWth)	Arbeits-Wärmeleistung (kWel)	Klima-faktor
von	bis						
15.06.2019	15.06.2021	Heizöl	1,10	9908	21373	77738	0,34

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizesset im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme versorgten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

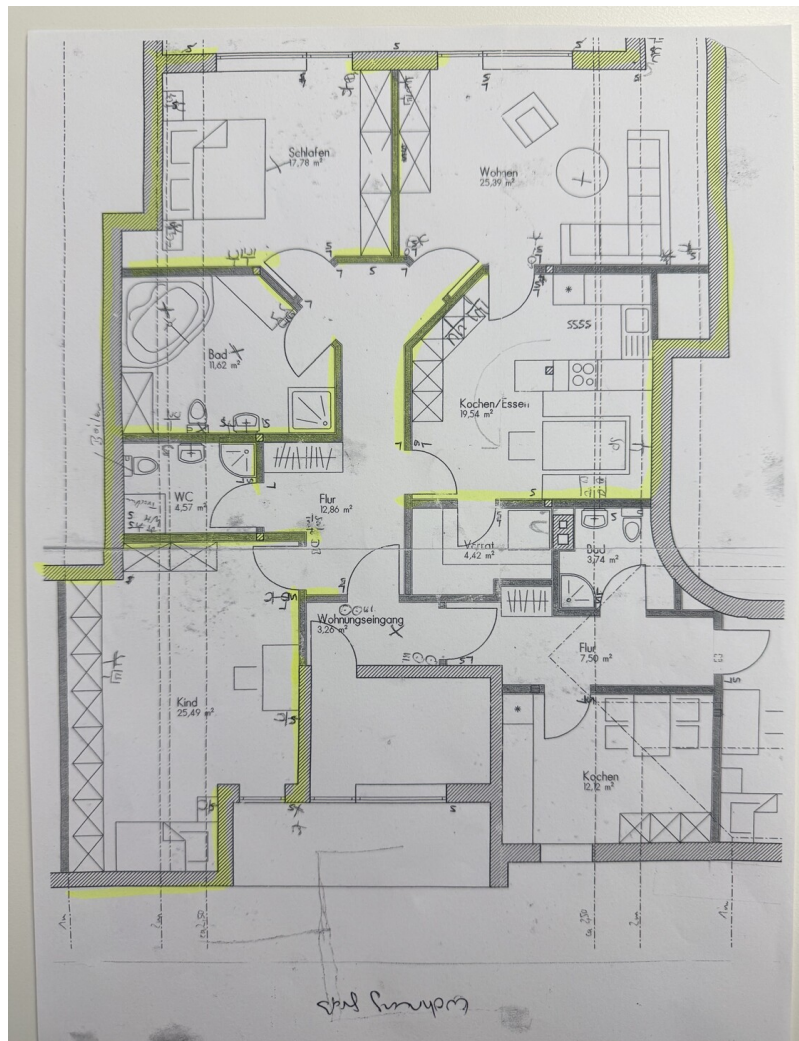
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (m²) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Werte für das Gebäude. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes wird durch den Vergleich des tatsächlichen Energieverbrauchs mit dem spezifischen Energieverbrauch an

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 gegenüberfalls auch Leerlaufverluste, Warmwasser oder Kälteverluste in kWh
3 GEG: Gebäudeenergiegesetz, § 79 ff. Gebäudeenergiegesetz
Hilfskennzahl: 100, Kennzahlwert: 0,14

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