Kaufbeuren

Mehrfamilienhaus in Top Lage - Zentrumsnahe Kapitalanlage

Property ID: 25142027

PURCHASE PRICE: 659.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 228 m² • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 580 m²

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

At a glance

Property ID	25142027
Living Space	ca. 228 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1956
Type of parking	2 x Car port, 3 x Outdoor parking space

Purchase Price	659.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	21.07.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	309.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

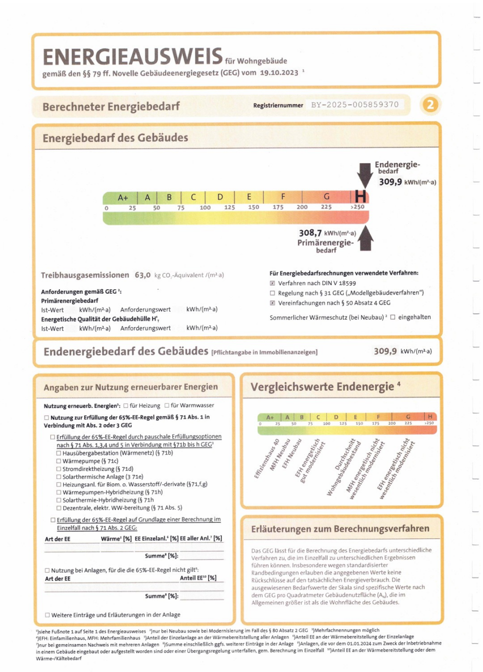
The property

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

The property



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 [1]

Berechneter Energiebedarf — Registriernummer BY-2025-005859370 — 2

Energiebedarf des Gebäudes

Treibhausgasemissionen 63,0 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG [2]**:**
Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T
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) [2] ☐ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 309,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien[3]**:** ☐ 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[3]
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (3 71e)
- ☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§71,f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h
- ☐ 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[5] [%]	EE Einzelanl.[6] [%]	EE aller Anl.[7] [%]
		Summe[8] [%]:	

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt[9]:

Art der EE	Anteil EE[10] [%]
Summe[8] [%]:	

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

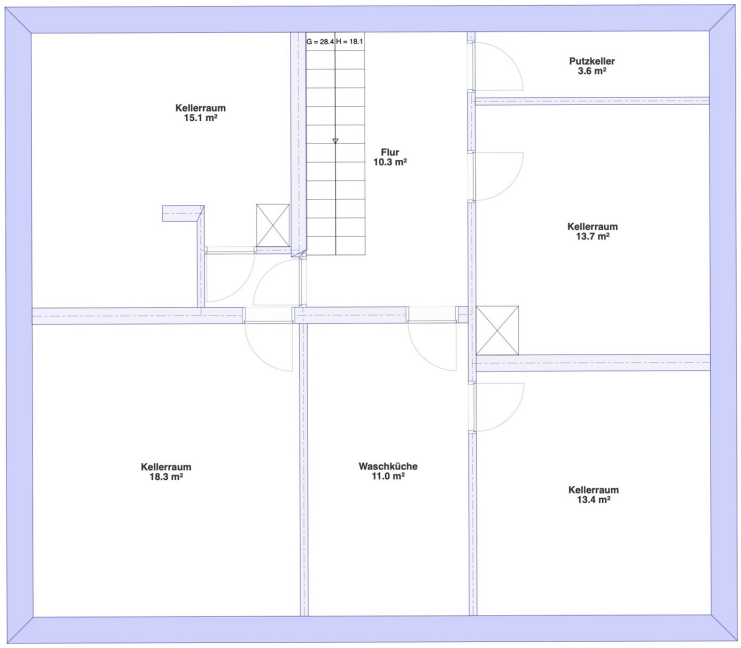
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

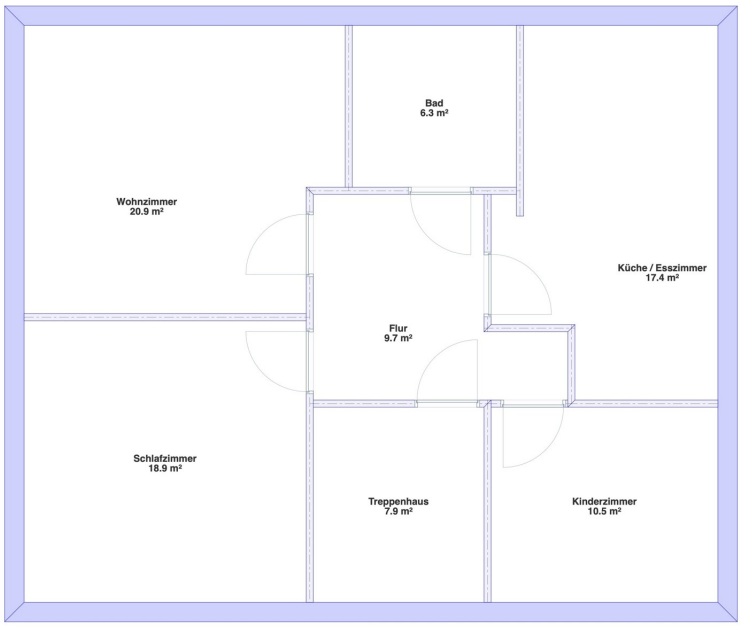
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

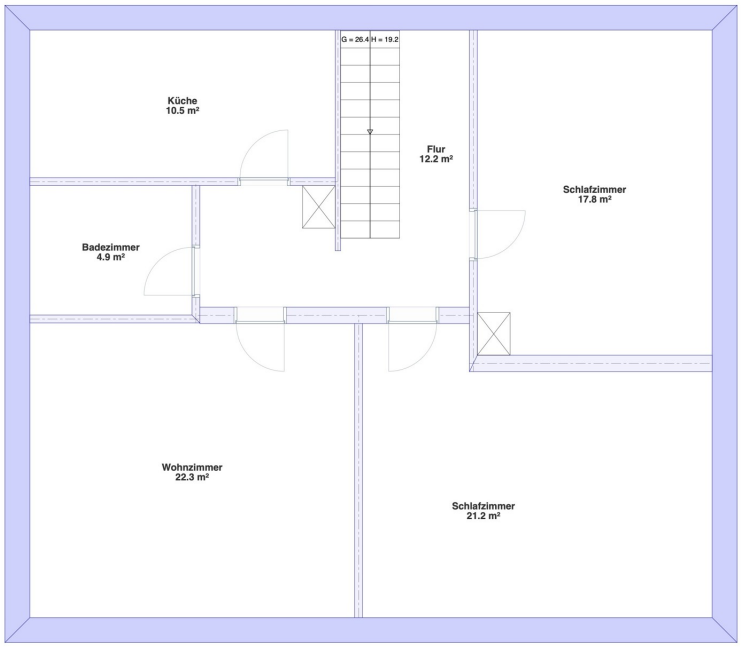
[1])siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2])nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG [3])Mehrfachnennungen möglich [4])EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus [5])Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen [6])Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage [7])nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen [8])Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage [9])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 [10])Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

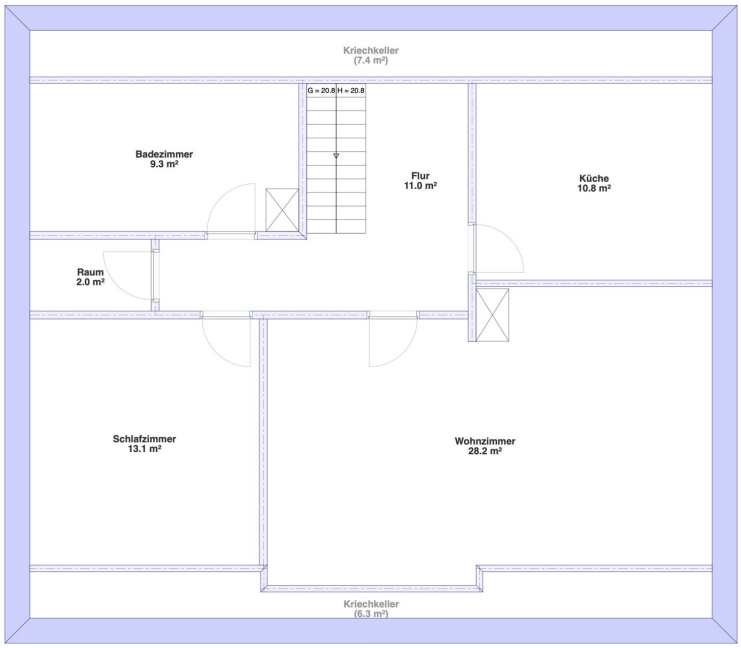
Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason,
we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

A first 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 Wohlfühloase.

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.

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Details of amenities

- 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

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

All about the location

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.

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Other information

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.

Property ID: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com