

Buchloe

## terraced house Buchloe

*Property ID: 25142037*



PURCHASE PRICE: 530.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 282 m<sup>2</sup>

Property ID: 25142037 - 86807 Buchloe

-  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: 25142037 - 86807 Buchloe

## At a glance

Property ID	25142037	Purchase Price	530.000 EUR
Living Space	ca. 118 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	4	Condition of property	Completely renovated
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Year of construction	1972	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage, 14000 EUR (Sale)		

Property ID: 25142037 - 86807 Buchloe

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	10.09.2035	Final Energy Demand	173.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25142037 - 86807 Buchloe

## The property



Property ID: 25142037 - 86807 Buchloe

## The property



Property ID: 25142037 - 86807 Buchloe

## The property



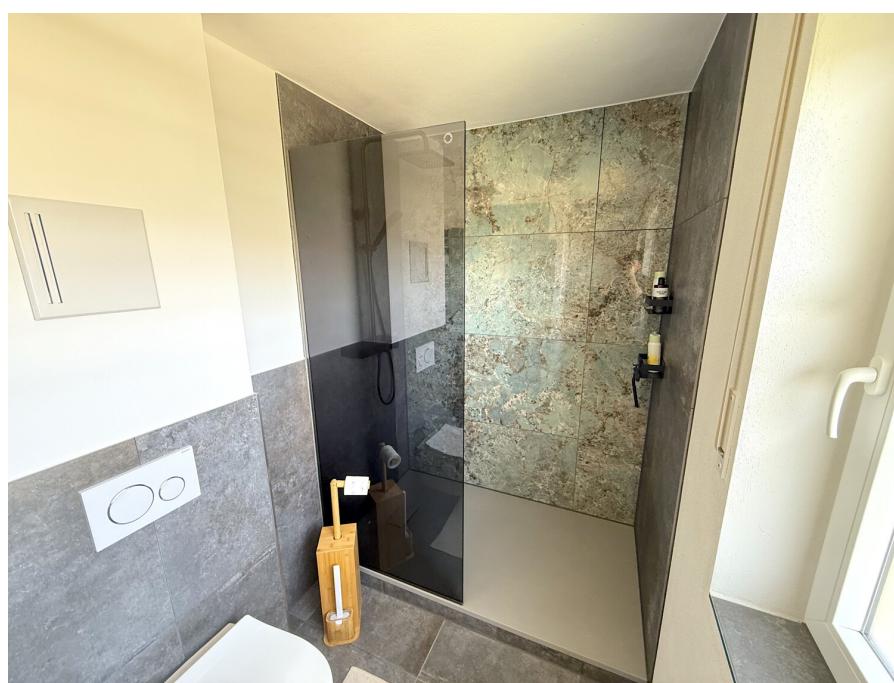
Property ID: 25142037 - 86807 Buchloe

## The property



Property ID: 25142037 - 86807 Buchloe

## The property



Property ID: 25142037 - 86807 Buchloe

## The property



Property ID: 25142037 - 86807 Buchloe

## The property



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)

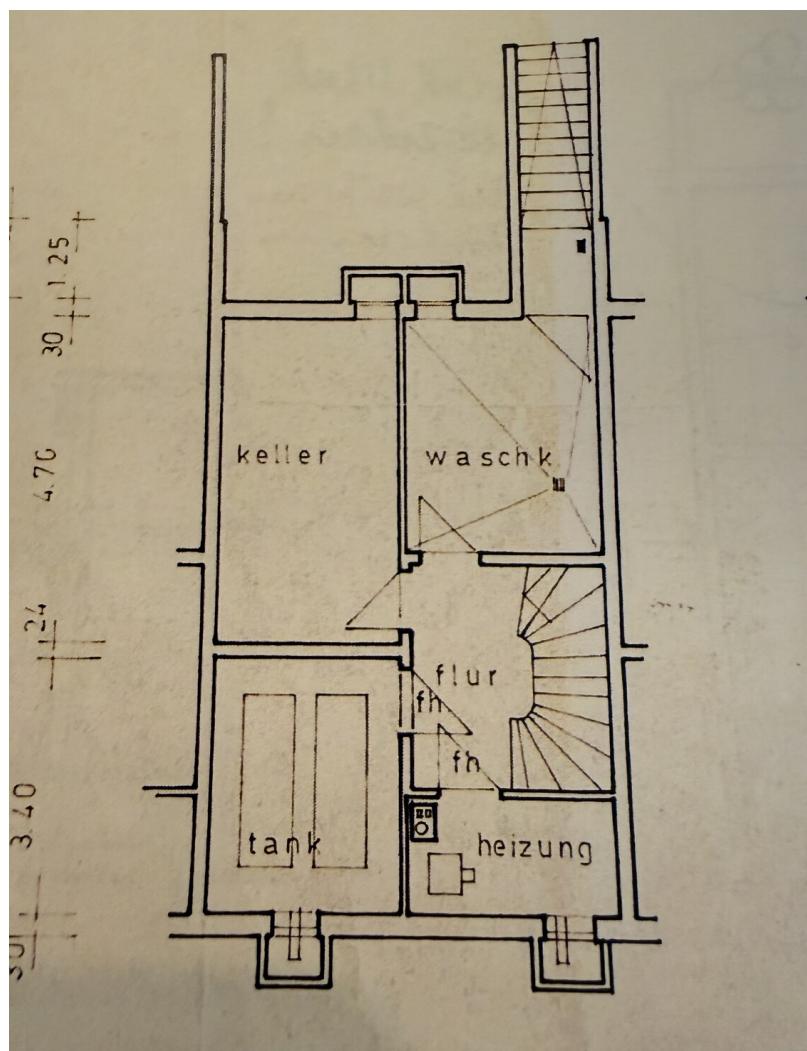
Property ID: 25142037 - 86807 Buchloe

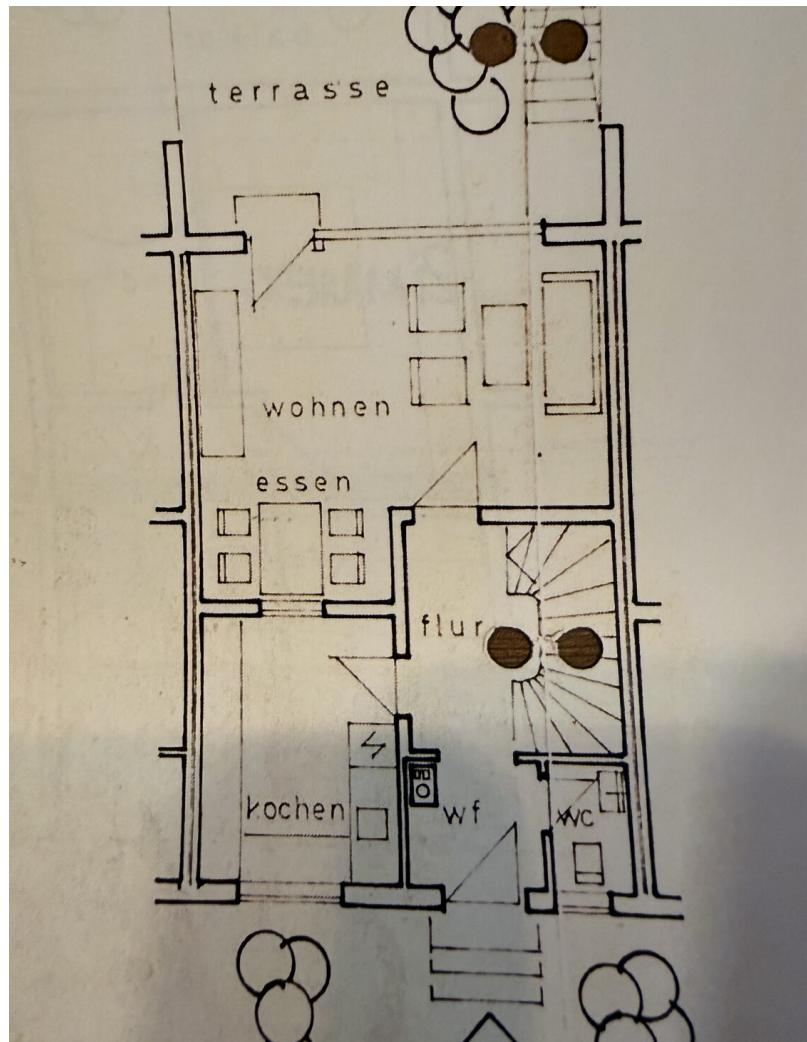
## The property

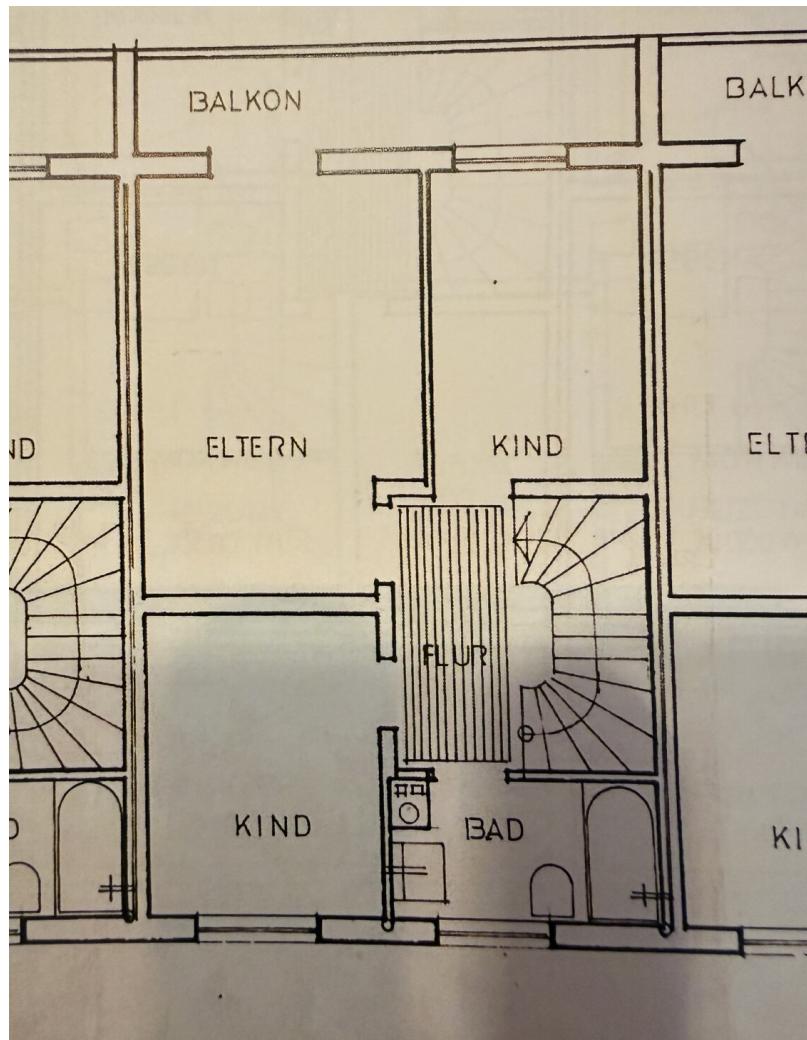


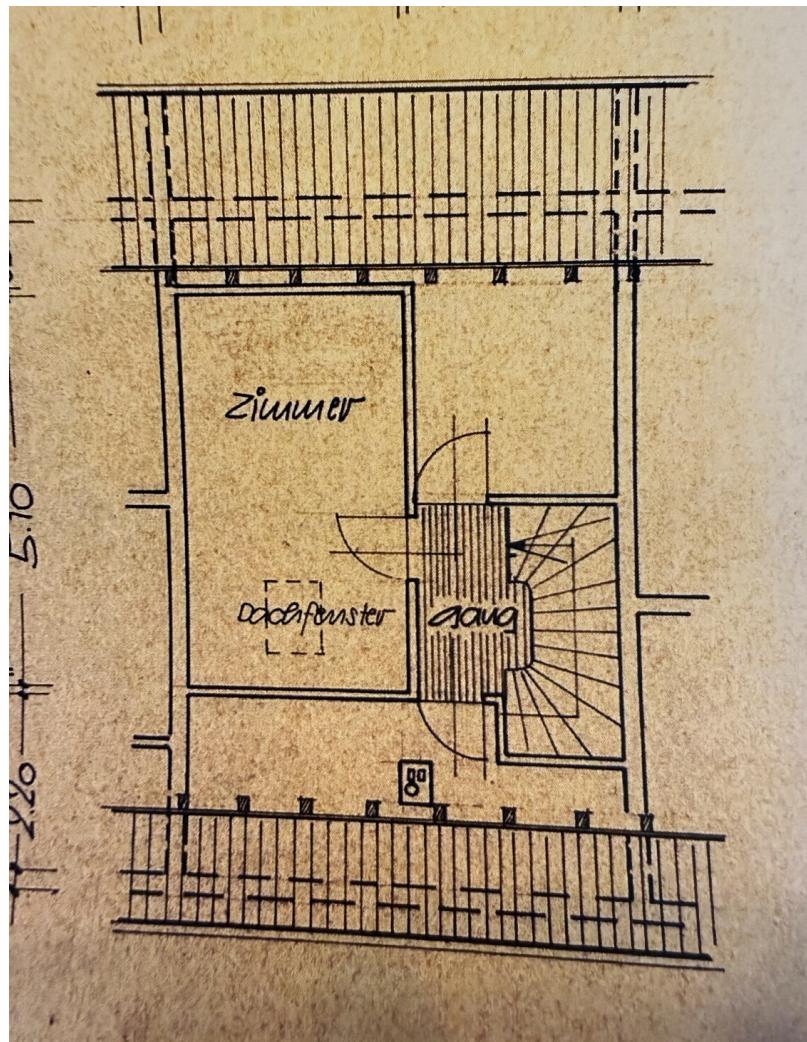
Property ID: 25142037 - 86807 Buchloe

## Floor plans









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

**Berechneter Energiebedarf** Registriernummer BY-2025-005978482 2

**Energiebedarf des Gebäudes**

**Treibhausgasemissionen** 50,1 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] 184,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerb. Energien <sup>5</sup> : <input type="checkbox"/> für Heizung <input type="checkbox"/> für Warmwasser
<input type="checkbox"/> Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG
<input type="checkbox"/> 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>
<input type="checkbox"/> Hausübergebastation (Wärmenetz) (§ 71b)
<input type="checkbox"/> Wärmetauscher (§ 71d)
<input type="checkbox"/> Stromdirektanlauf (§ 71d)
<input type="checkbox"/> Solarthermische Anlage (§ 71e)
<input type="checkbox"/> Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff-derivate (§ 71,f,g)
<input type="checkbox"/> Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
<input type="checkbox"/> Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
<input type="checkbox"/> Dezentrale, elektr. WW-bereitstellung (§ 71 Abs. 5)
<input type="checkbox"/> Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG <sup>7</sup>

Art der EE	Wärme <sup>8</sup> [%]	EE Einzelanl. <sup>9</sup> [%]	EE aller Anl. <sup>10</sup> [%]
	Summe [%]:		
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>11</sup> :			
Art der EE	Anteil EE <sup>12</sup> [%]		
	Summe [%]:		
<input type="checkbox"/> Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage			

**Vergleichswerte Endenergie<sup>13</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 standardisierten 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, MWh: Mehrfamilienhaus. <sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmenbereitstellung aller Anlagen. <sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmenbereitstellung der Einzelanlage. <sup>7</sup> Nutzung eines Nachweises für mehrere Anlagen. <sup>8</sup> Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage. <sup>9</sup> Anlagen, die von dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterliegen, gern. Berechnung im Einzelfall. <sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmenbereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf.

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: 25142037 - 86807 Buchloe

## A first impression

This fully renovated terraced house, built in 1972, combines a modern living environment with a well-designed floor plan and high-quality finishes. The approximately 118 m<sup>2</sup> of living space is spread over three levels, offering flexible rooms to suit individual needs. The approximately 282 m<sup>2</sup> plot also provides ample landscaping possibilities. A comprehensive modernization in 2023 saw not only the renewal of all technical and visual aspects, but also careful adjustments to the floor plans to meet contemporary living standards. The entire building is therefore in pristine condition and boasts high-end features. The ground floor welcomes you with a spacious, light-filled living and dining area featuring large windows. Direct access to the terrace and the well-maintained garden extends the living space outdoors, creating a seamless connection between indoors and out. Adjacent to this is the open-plan kitchen, equipped with modern built-in units and high-quality appliances. The stylish design and carefully selected materials ensure a timeless overall aesthetic. Upstairs, there are two comfortable bedrooms, each with ample space for individual furnishing ideas. Furthermore, particular emphasis was placed on functionality and privacy in the room layout. The stylish, naturally lit bathroom with modern sanitary ware and a spacious shower was also completely renovated in 2023. Another highlight is the additional, flexible room, suitable as either an office or a guest room. Windows, doors, and flooring were replaced during the renovation. High-quality features, including attractive flooring, modern wall designs, and practical details, characterize the entire house. The outdoor area offers space for relaxation and leisure activities, while the front garden enhances the well-maintained appearance. The terraced house also includes a private garage parking space, which must be purchased for an additional €14,000. This brings the total price of the property to €544,000. The property's location boasts excellent public transport connections and is in close proximity to shops, schools, and leisure facilities. Quiet streets and a family-friendly neighborhood complete the offering. See for yourself the quality of this property during a viewing and discover the advantages of a newly modernized home that impresses with both functionality and living comfort. Arrange an appointment today – we look forward to your inquiry.

Property ID: 25142037 - 86807 Buchloe

## Details of amenities

- Garagenstellplatz
- modernes neues Badezimmer
- ausgebautes Dachgeschoss
- hochwertige Küche inkl Elektrogeräte
- neue hochwertige Böden
- 2023 renoviert
- Pergola
- gepflegter Vorgarten
- Voll unterkellert
- Isolierte Kunststofffenster

**Property ID: 25142037 - 86807 Buchloe**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Buchloe, im Landkreis Ostallgäu, das auch als „Tor zum Allgäu“ bekannt ist. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern.

**Verkehrsanbindung:**

Dank der direkten Nähe zum Bahnhof Buchloe bestehen ausgezeichnete Zugverbindungen nach München, Augsburg und Memmingen. Über die Autobahn A96 sowie die Bundesstraße B12 ist auch das überregionale Straßennetz schnell erreichbar – ideal für Pendler.

**Infrastruktur & Versorgung:**

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und sorgen für eine familienfreundliche Infrastruktur.

**Freizeit & Umgebung:**

Das Stadtzentrum mit seinen Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten liegt nur wenige Minuten entfernt. Zudem bietet die Nähe zu Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten im Allgäu einen hohen Erholungswert und vielseitige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

**Fazit:**

Die Lage verbindet Ruhe und Wohnkomfort mit hervorragender Verkehrsanbindung und einer ausgezeichneten Infrastruktur – ein idealer Standort für Familien, Berufspendler und alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität schätzen.

**Property ID: 25142037 - 86807 Buchloe**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25142037 - 86807 Buchloe**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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