

Biessenhofen / Hörmanshofen

Modernisierte 3,5-Zimmer Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage

Property ID: 26142008



RENT PRICE: 1.330 EUR • LIVING SPACE: ca. 102,5 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

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

Property ID: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

At a glance

Property ID	26142008	Rent price	1.330 EUR
Living Space	ca. 102,5 m ²	Additional costs	250 EUR
Rooms	3.5	Modernisation / Refurbishment	2026
Bedrooms	2	Condition of property	Completely renovated
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1961	Equipment	Terrace, Garden / shared use
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 10 EUR (Rent), 1 x Garage, 30 EUR (Rent)		

Property ID: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	215.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.08.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

The property



Property ID: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

The property



Property ID: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

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



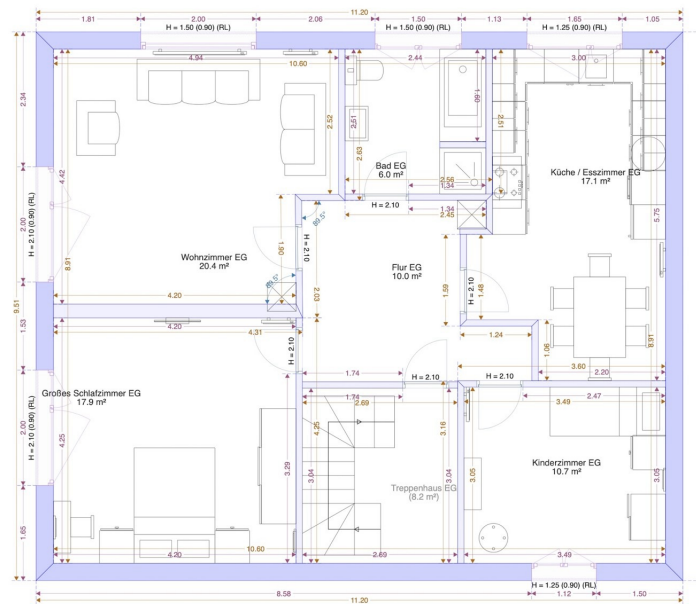
Property ID: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

The property



Property ID: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

Floor plans



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

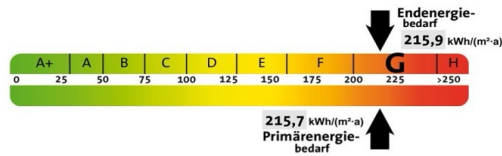
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-005890678

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen **44,2** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle³,

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)⁴ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

215,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien⁵: 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 GEG⁶
 - 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.⁷ [%] EE aller Anl.⁸ [%]

Summe⁹ [%]:

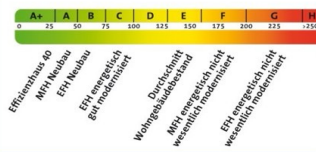
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der EE Anteil EE¹⁰ [%]

Summe⁹ [%]:

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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.

¹Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. ²Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG. ³Mehrfachnennungen möglich. ⁴EFH: Einfamilienhaus, MH: Mehrfamilienhaus. ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen. ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage. ⁷Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen. ⁸Summe einschließlich ggf. weiterer Einträge in der Anlage. ⁹Anlagen, die vor dem 01.01.2014 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall. ¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung 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: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

A first impression

Ab 01.06.2026 ist eine vollständig modernisierte 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 103 m² 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.

Property ID: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

Details of amenities

- ca. 25 m² 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

Property ID: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmannshofen

All about the location

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.

Property ID: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

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