

Pforzen

3 Familien Haus in Pforzen

Property ID: 26142018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 840.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 309,29 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.638 m²

Property ID: 26142018 - 87666 Pforzen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **Contact partner**

Property ID: 26142018 - 87666 Pforzen

At a glance

Property ID	26142018	Purchase Price	840.000 EUR
Living Space	ca. 309,29 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	5	Condition of property	Modernised
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1981	Usable Space	ca. 300 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

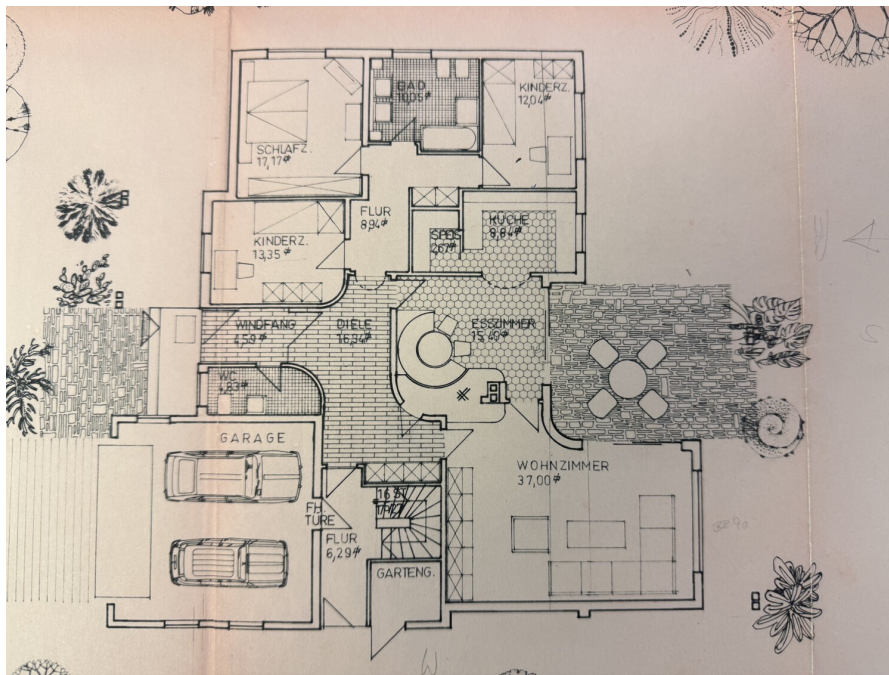
Property ID: 26142018 - 87666 Pforzen

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	27.10.2031	Final energy consumption	105.10 kWh/m ² a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 26142018 - 87666 Pforzen

The property



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 87666 Pforzen
Gebäudeart	Garagen Gebäude
Baujahr Gebäude	1985
Baujahr Wohnfläche	2003
Anzahl der Wohnungen	3
Gebäudefläche (A _g)	280,0 m ² <input type="checkbox"/> nach § 10 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wohnfläche (Energiefläche für Heizung)	Haup
Wohnfläche (Energiefläche für Warmwasser)	Haup
Erneuerbare Energien	NE
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Kaminabführung <input type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gas/Wasser/Wärme <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wasser
Insprichpflichtige Klimatisierung	Anzahl: 0 <input type="checkbox"/> Nachweise (Anzahl/Anzahl) der Inspektion <input type="checkbox"/> Sonstiges (Beschreibung)
Art der Ausweitung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Veranlassung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Anwendung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (Beschreibung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Das energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieausweises ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudefläche nach den geltenden Regeln der Technik von der abgemessenen Nutzfläche abgezogen. Die abgemessene Nutzfläche ist die abgemessene Nutzfläche nach den geltenden Regeln der Technik (siehe Seite 8). Teil des Energieausweises sind die Messergebnisse der Messungen (siehe 4).

Die Energieausweise beruhen auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs gemäß (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 angegeben. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind beifolgend.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 angegeben.

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 überprüfbareren Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Gebäudeenergieplaner (JEK)
Michael Maik
Münsterstraße 11b
88830 Schwabmünchen

Unterschrift des Ausstellers
Michael Maik
Kammervermesser
Münsterstraße 11b
88830 Schwabmünchen
Tel. 08341/909000, 08341/909001

1. Sofern im angegebenen GEG, insbesondere aus angehängten Anhangsprotokollen zum GEG, für die Anwendung des GEG keine weiteren Angaben gemacht sind, sind die Angaben im Energieausweis auf der Grundlage der Angaben des Auftraggebers zu verstehen.
2. Bei Änderungen der Angaben im Energieausweis sind die Änderungen in den §§ 74 GEG.
3. Änderungen der Angaben im Energieausweis sind in den §§ 74 GEG.
4. Sonstige Angaben im Energieausweis sind in den §§ 74 GEG.
5. Sonstige Angaben im Energieausweis sind in den §§ 74 GEG.

Property ID: 26142018 - 87666 Pforzen

The property

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 32,6 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

105,1 kWh(m²·a)

115,6 kWh(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 105,1 kWh(m²·a)

Verbrauchsverfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energietyp ¹	Primär-energieverbrauch (kWh)	Endenergieverbrauch (kWh)	Anzahl Heizkörper (Stk)	Anzahl Heizlüge (Stk)	Kfz/kW
von	bis						
15.06.2019	15.06.2021	Heizöl	1,10	9906	2332	7728	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 betriebenen 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.

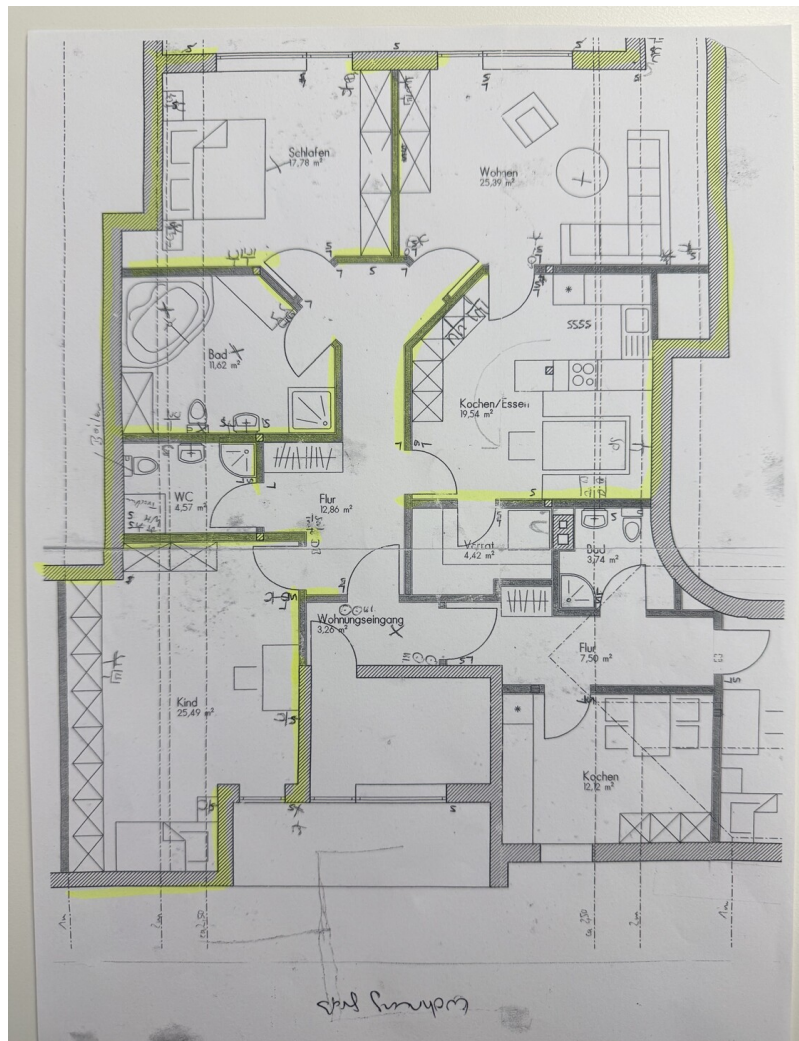
Erläuterungen zum Verfahren

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 Verbrauchswertes mit den in der Skala angegebenen Referenzwerten zum angegebenen Energieverbrauch abgeleitet.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegenüberfalls auch Leerlaufverluste, Warmwasser oder Kfz/kW-Werte in kWh
© 2021 Energieausweis, BY-2021-003840238
 Hergeleitet Software: VDI 6008/2008/2014

Property ID: 26142018 - 87666 Pforzen

Floor plans



Property ID: 26142018 - 87666 Pforzen

A first impression

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.

Property ID: 26142018 - 87666 Pforzen

Details of amenities

- 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

Property ID: 26142018 - 87666 Pforzen

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