

Buchloe

## casa adosada Buchloe

*Número de propiedad: 25142037*



PRECIO DE COMPRA: 530.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 282 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

## De un vistazo

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Número de propiedad  | 25142037                      |
| Superficie habitable | ca. 118 m²                    |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas             |
| Habitaciones         | 4                             |
| Dormitorios          | 2                             |
| Baños                | 1                             |
| Año de construcción  | 1972                          |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje, 14000 EUR (Venta) |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 530.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Chalet adosado                                                            |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad         | completamente restructurado                                               |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 60 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 10.09.2035 | Demanda de energía final                            | 173.80 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | F                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1972                   |

Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

## La propiedad



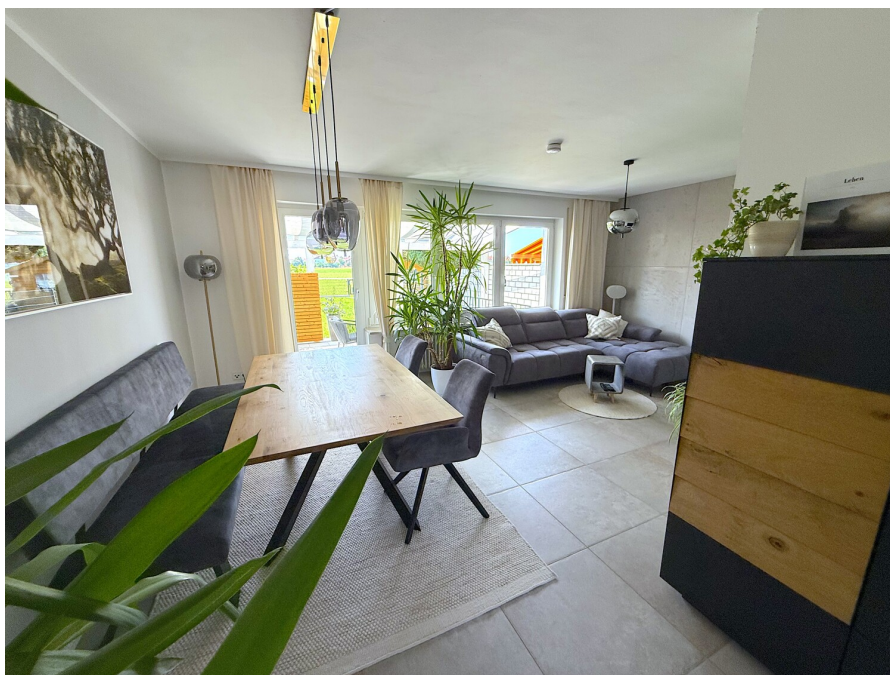
Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

## La propiedad



Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

## La propiedad



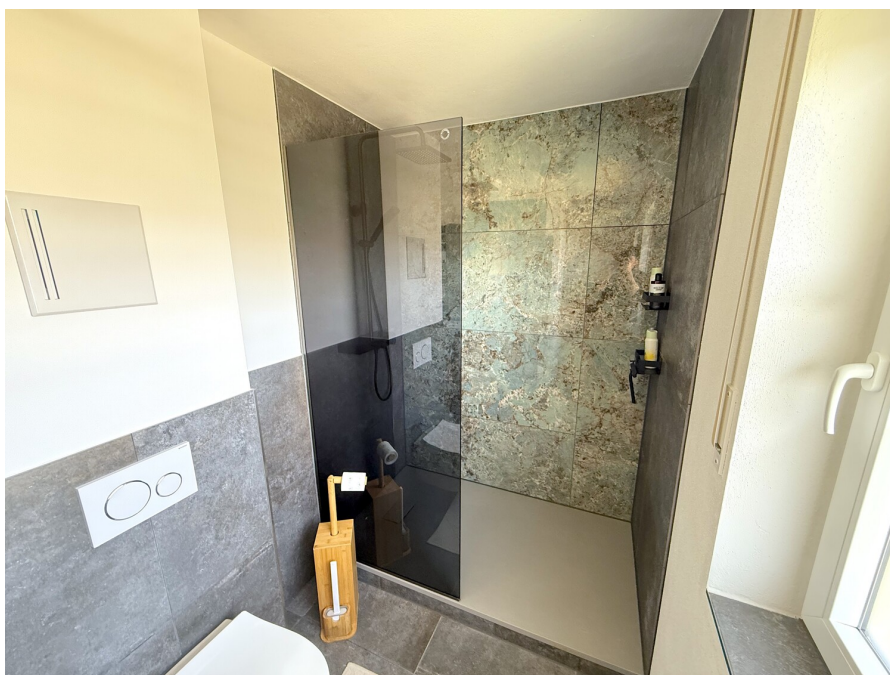
Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

## La propiedad



Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

## La propiedad



Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

## La propiedad



Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

## La propiedad



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)

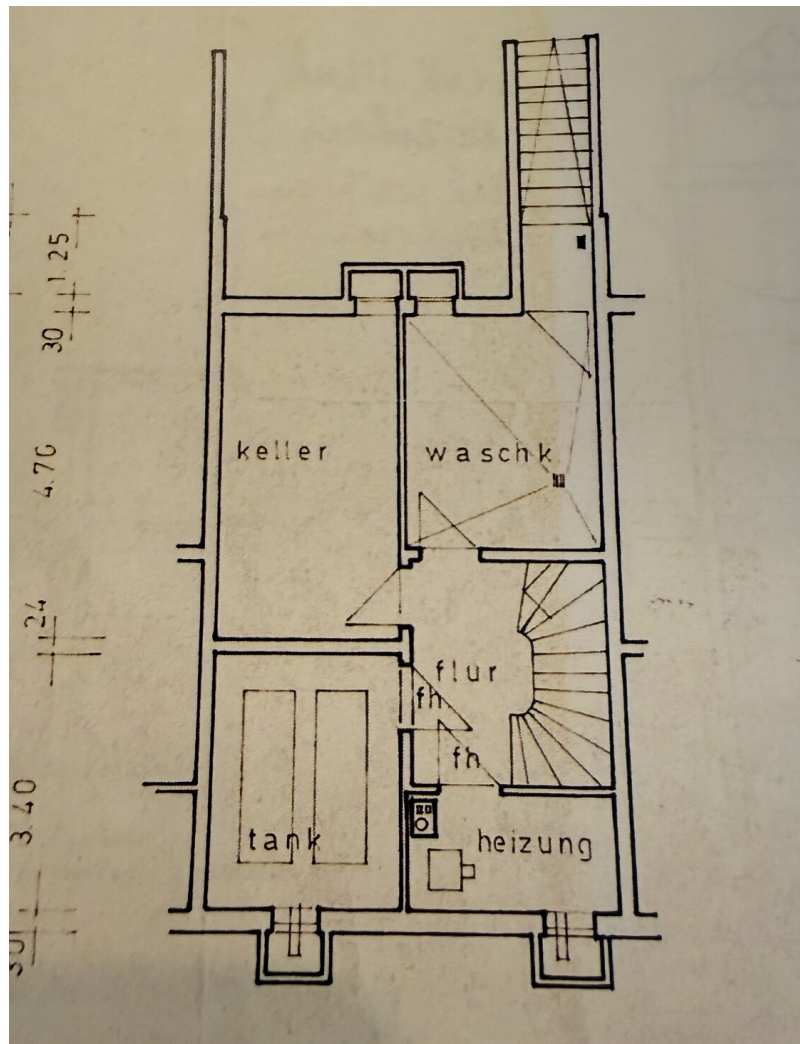
Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

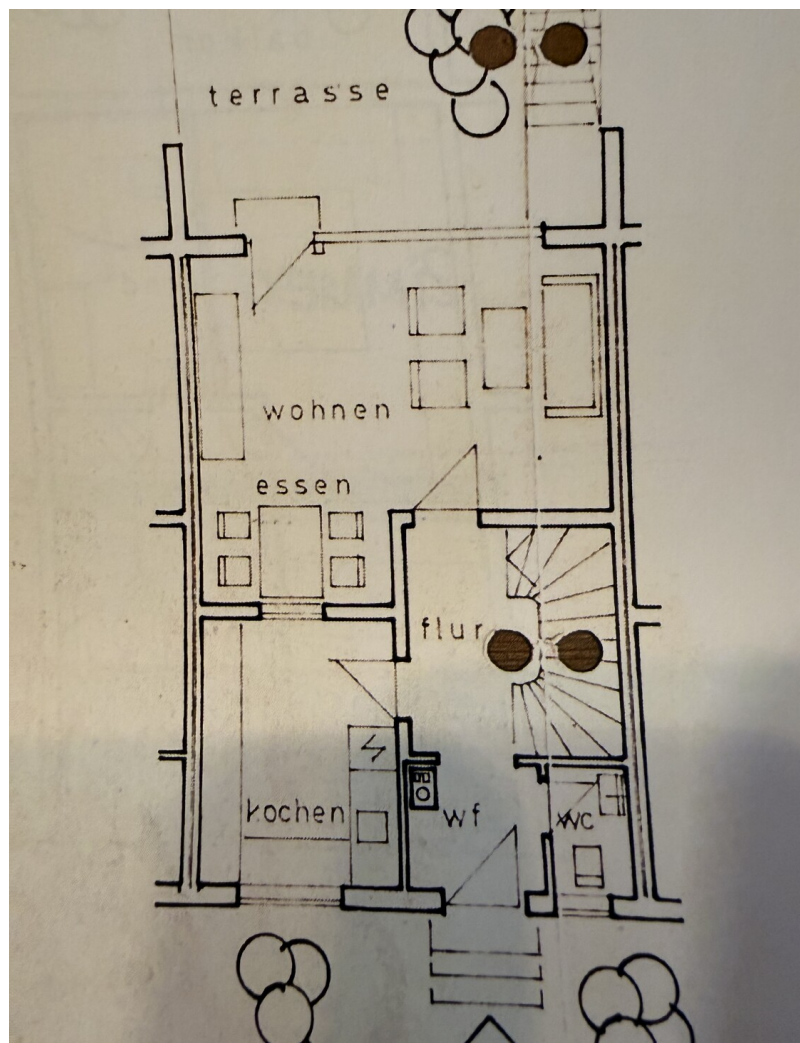
## La propiedad

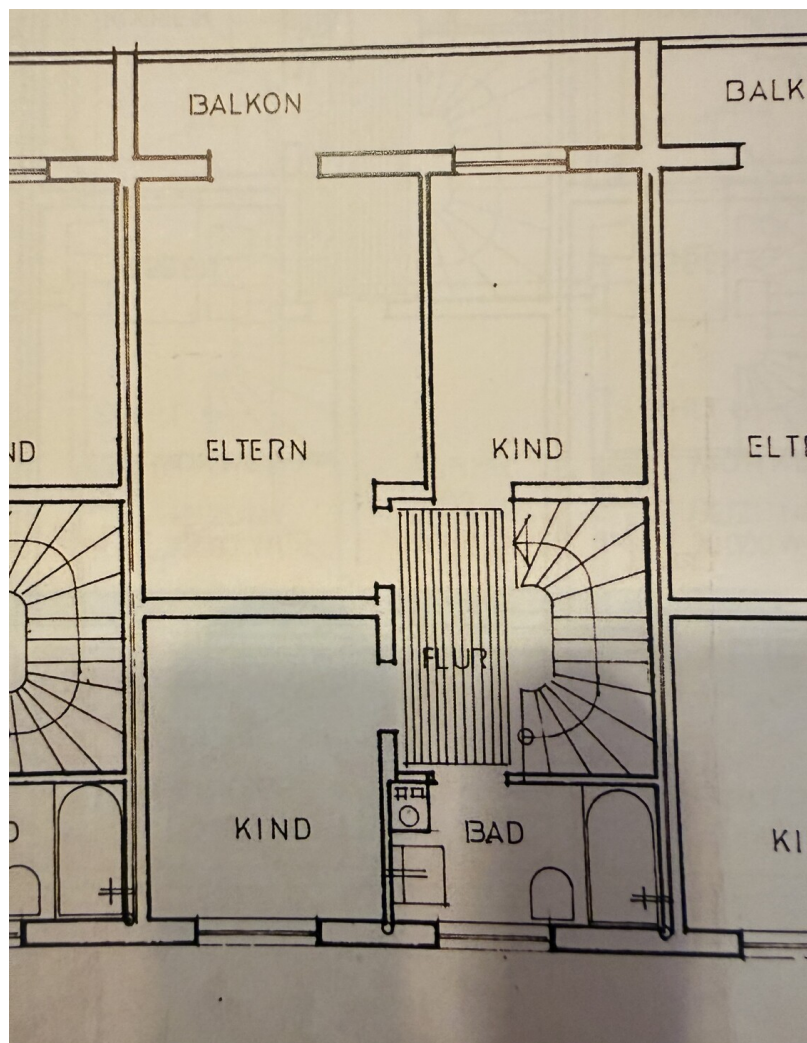


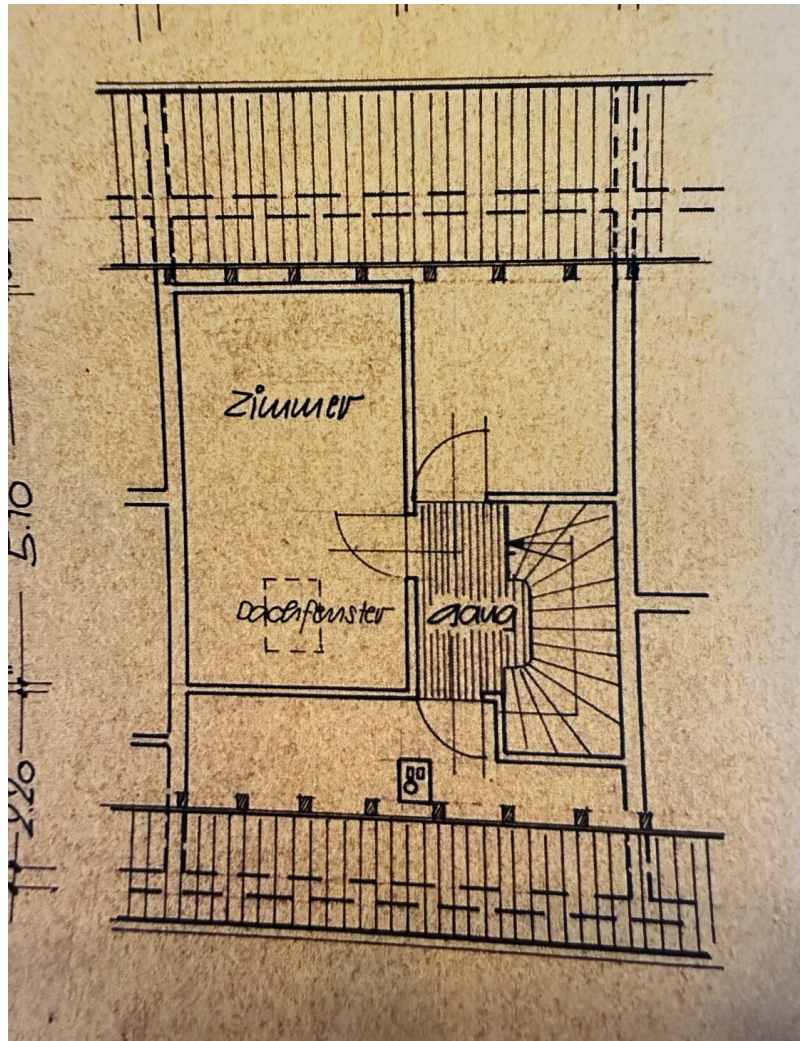
Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

## Planos de planta









# ENERGIEAUSWEIS

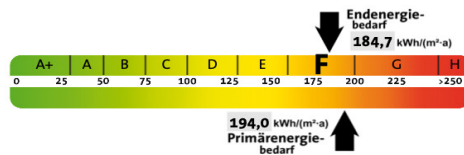
für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-005978482

2

## Energiebedarf des Gebäudes

Treibhausgasemissionen 50,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m²·a)Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle<sup>3</sup>:

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 GEGSommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)<sup>4</sup> ☐ eingehalten

## Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

184,7 kWh/(m²·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien<sup>5</sup>: ☐ 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<sup>6</sup>☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)☐ Wärmepumpe (§ 71c)☐ Stromdirektheizung (§ 71d)☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71f,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:

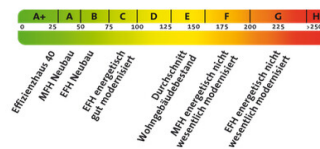
| Art der EE | Wärme <sup>7</sup> [%] | EE Einzelanl. <sup>8</sup> [%] | EE aller Anl. <sup>9</sup> [%] |
|------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|            |                        |                                | Summe <sup>10</sup> [%]:       |

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>11</sup>:

| Art der EE | Anteil EE <sup>12</sup> [%] |
|------------|-----------------------------|
|            | Summe <sup>13</sup> [%]:    |

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</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 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<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, MfH: Mehrfamilienhaus <sup>5</sup>Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen <sup>6</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

<sup>7</sup>Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen <sup>8</sup>Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage <sup>9</sup>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 <sup>10</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

## Una primera impresión

Esta casa adosada, completamente renovada y construida en 1972, combina un estilo de vida moderno con una distribución impecable y acabados de alta calidad. Los aproximadamente 118 m² de superficie habitable se distribuyen en tres plantas, ofreciendo espacios flexibles que se adaptan a las necesidades individuales. La parcela de aproximadamente 282 m² también ofrece amplias posibilidades de paisajismo. Una modernización integral en 2023 incluyó no solo la renovación de todos los aspectos técnicos y estéticos, sino también una cuidadosa adaptación de la distribución para satisfacer los estándares de vida contemporáneos. Por lo tanto, todo el edificio se encuentra en perfecto estado y cuenta con acabados de alta gama. La planta baja le da la bienvenida con un amplio y luminoso salón-comedor con grandes ventanales. El acceso directo a la terraza y al cuidado jardín amplía el espacio habitable al exterior, creando una conexión fluida entre el interior y el exterior. Junto a esta se encuentra la cocina americana, equipada con modernos muebles empotrados y electrodomésticos de alta calidad. El elegante diseño y la cuidada selección de materiales garantizan una estética general atemporal. En la planta superior, se encuentran dos cómodos dormitorios, cada uno con amplio espacio para amueblar a su gusto. Además, se prestó especial atención a la funcionalidad y la privacidad en la distribución de las habitaciones. El elegante baño, con luz natural, cuenta con sanitarios modernos y una amplia ducha, y fue completamente renovado en 2023. Otro punto a destacar es la habitación adicional, versátil y apta tanto para despacho como para habitación de invitados. Durante la renovación, se cambiaron ventanas, puertas y suelos. La casa se caracteriza por su alta calidad, incluyendo suelos atractivos, modernos diseños de paredes y detalles prácticos. La zona exterior ofrece espacio para la relajación y el ocio, mientras que el jardín delantero realza su aspecto impecable. La casa adosada también incluye una plaza de garaje privada, que se adquiere por 14.000 € adicionales. Esto eleva el precio total de la propiedad a 544.000 €. La ubicación de la propiedad cuenta con excelentes conexiones de transporte público y está muy cerca de tiendas, colegios e instalaciones de ocio. Calles tranquilas y un barrio familiar completan la oferta. Compruebe usted mismo la calidad de esta propiedad durante una visita y descubra las ventajas de una casa recientemente modernizada que impresiona por su funcionalidad y comodidad. Concierte una cita hoy: esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25142037 - 86807 Buchloe

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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