

Buchloe

# maison mitoyenne Buchloe

CODE DU BIEN: 25142037



PRIX D'ACHAT: 530.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 282 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142037
Surface habitable	ca. 118 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage, 14000 EUR (Vente)

Prix d'achat	530.000 EUR
Type de bien	Maison en bande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	10.09.2035	Consommation d'énergie	173.80 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1972



CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe

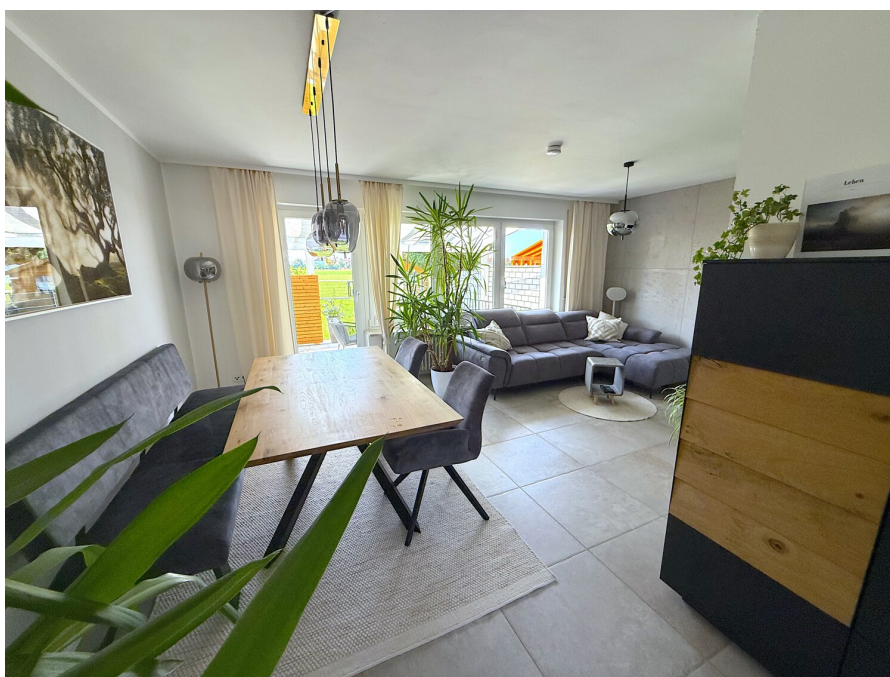
## La propriété





CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe

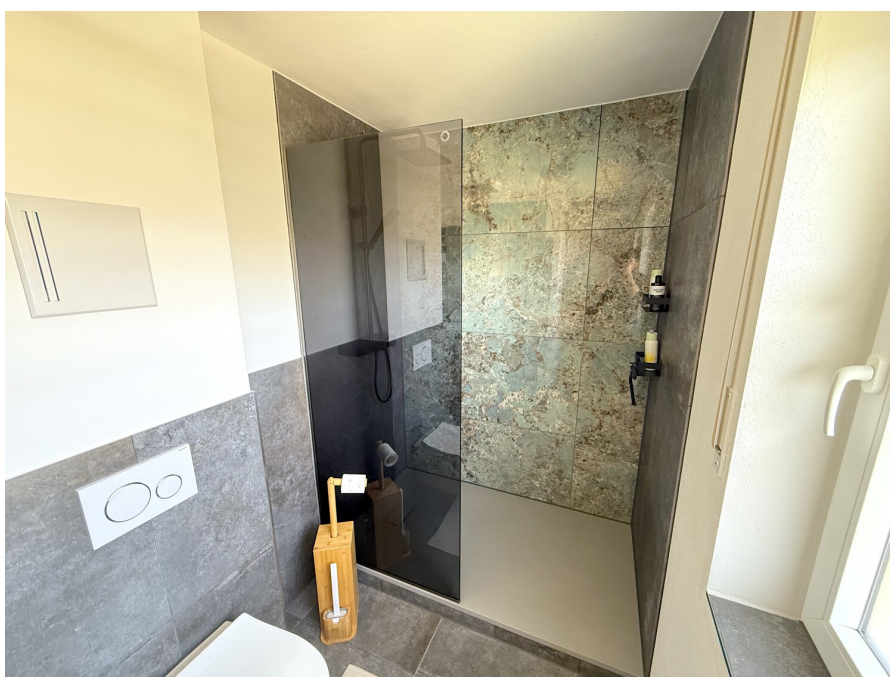
## La propriété





CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe

## La propriété



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)



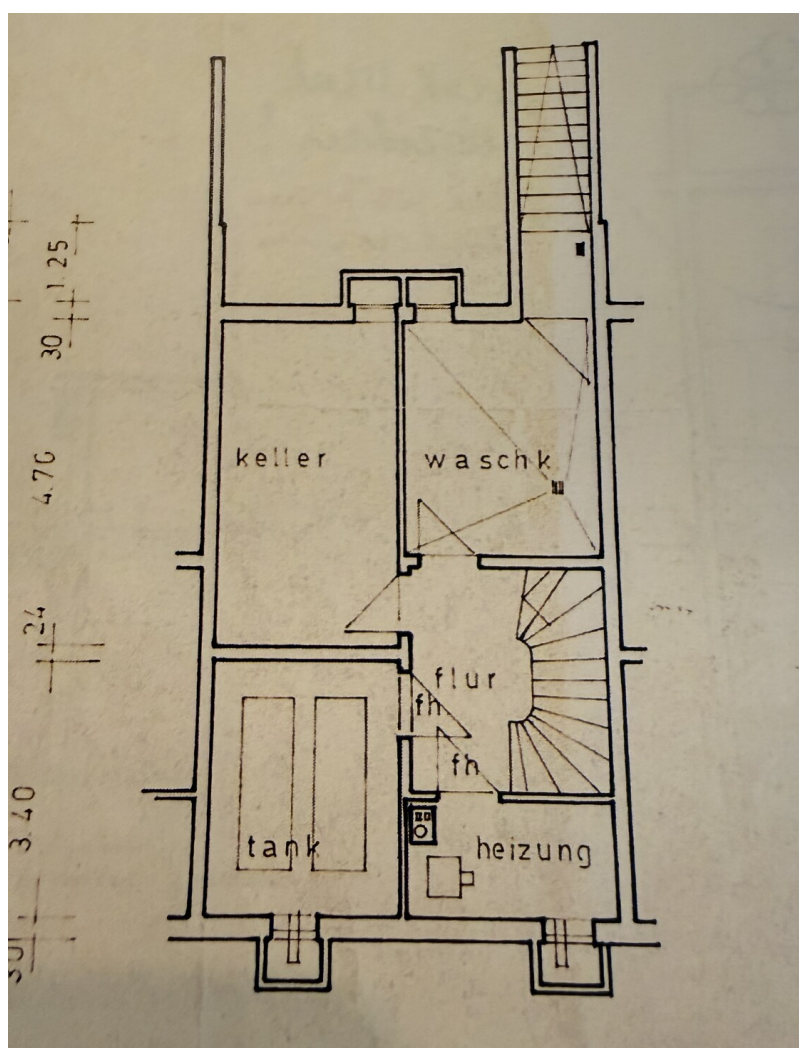
CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe

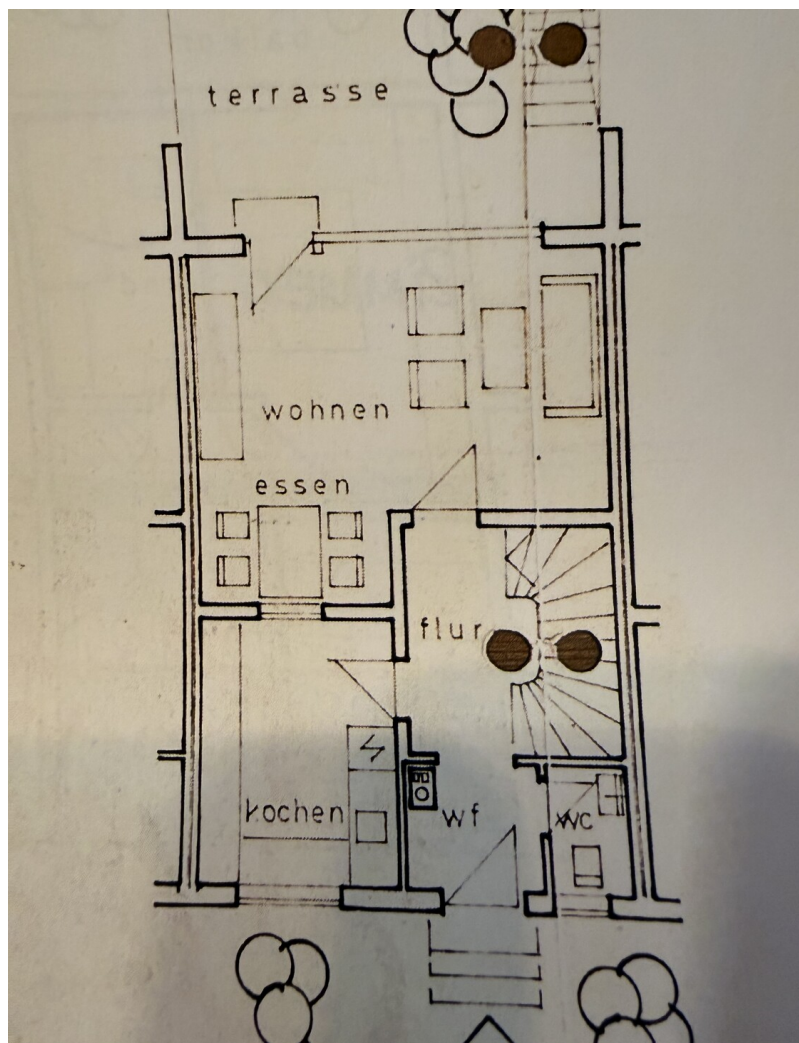
## La propriété

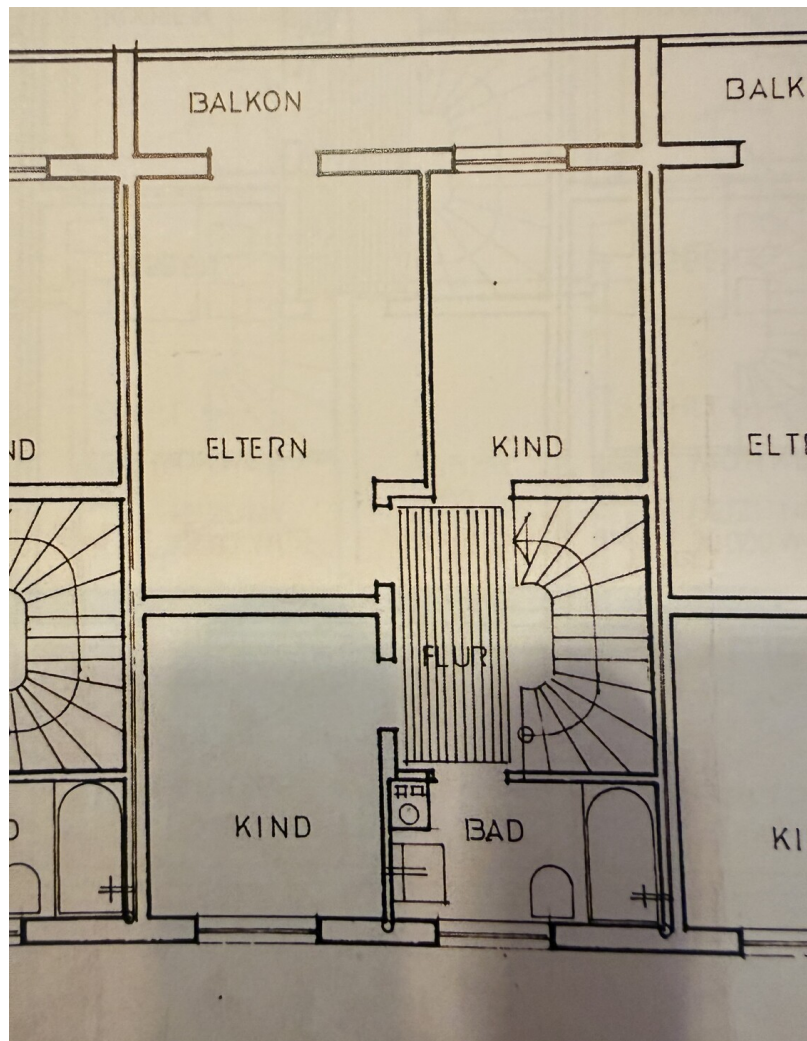


CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe

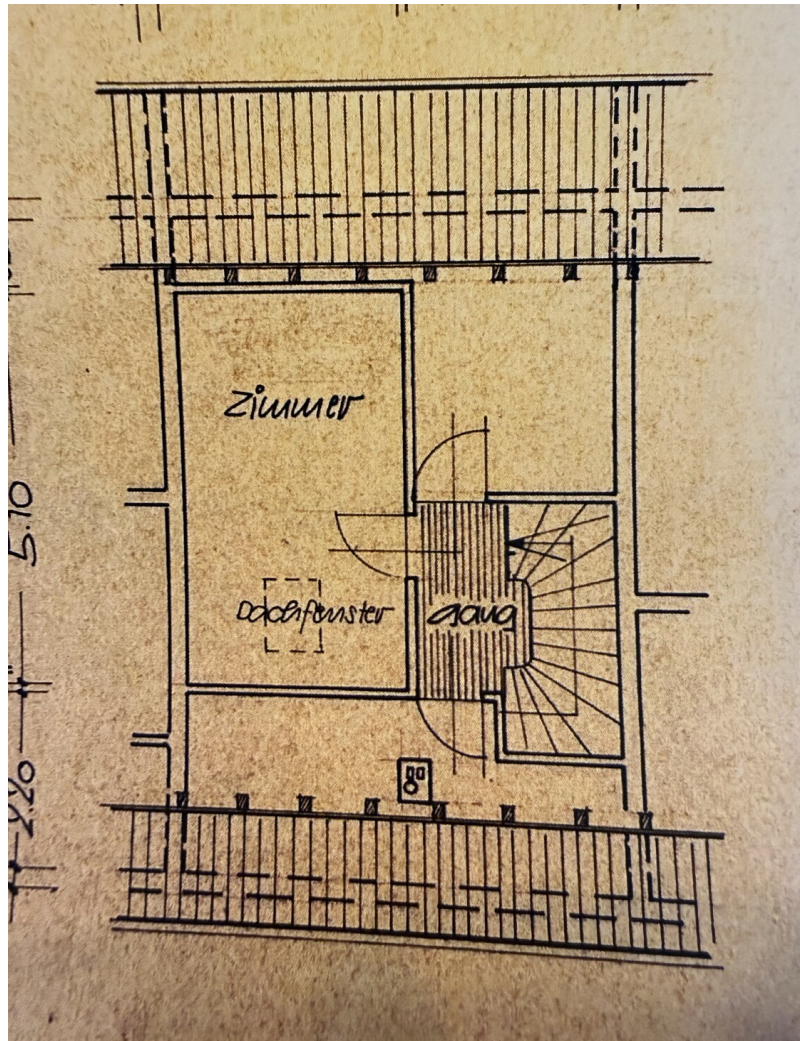
## Plans d'étage











# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

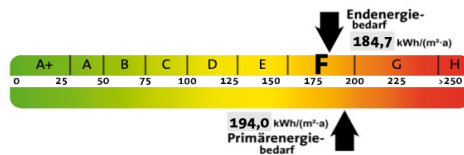
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

### 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/(m²·a) Anforderungswert  kWh/(m²·a)

### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>r</sub>

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) <sup>2</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>1</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. 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektr. WW-Bereitung (§ 71 Abs. 5)

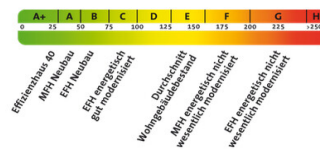
☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

[illegible]☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>

Art der EE	Anteil EE <sup>10</sup> [%]
Summe* [%]:	

☐ 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 ( $A_{n,0}$ ), 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>1)</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus <sup>2)</sup>Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen <sup>3)</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage  
<sup>4)</sup>Anteil bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen <sup>5)</sup>Beurteilung einschließlich ggf. weiterer Einträge in der Anlage <sup>6)</sup>Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der In-

<sup>9</sup>Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen <sup>10</sup>Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage <sup>11</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>12</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

**CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne entièrement rénovée, construite en 1972, allie un cadre de vie moderne à un agencement bien pensé et des finitions haut de gamme. Ses quelque 118 m<sup>2</sup> habitables sont répartis sur trois niveaux, offrant des pièces modulables pour s'adapter à tous les besoins. Le terrain d'environ 282 m<sup>2</sup> offre également de nombreuses possibilités d'aménagement paysager. Une rénovation complète en 2023 a permis de renouveler tous les aspects techniques et esthétiques, ainsi que d'adapter soigneusement les plans aux standards de vie actuels. L'ensemble du bâtiment est ainsi en parfait état et bénéficie de prestations de grande qualité. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un vaste séjour/salle à manger lumineux grâce à de grandes fenêtres. L'accès direct à la terrasse et au jardin soigné prolonge l'espace de vie vers l'extérieur, créant une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur. Attenante, la cuisine ouverte est équipée d'éléments intégrés modernes et d'électroménager haut de gamme. Le design élégant et les matériaux soigneusement sélectionnés confèrent à l'ensemble une esthétique intemporelle. À l'étage, deux chambres confortables offrent chacune un espace généreux pour laisser libre cours à votre imagination en matière d'aménagement. De plus, une attention particulière a été portée à la fonctionnalité et à l'intimité dans l'agencement des pièces. L'élégante salle de bains, baignée de lumière naturelle et dotée d'équipements sanitaires modernes et d'une douche spacieuse, a été entièrement rénovée en 2023. Autre atout : une pièce supplémentaire modulable, pouvant servir de bureau ou de chambre d'amis. Fenêtres, portes et revêtements de sol ont été remplacés lors de la rénovation. Des prestations haut de gamme, telles qu'un revêtement de sol attrayant, des designs muraux modernes et des détails pratiques, caractérisent l'ensemble de la maison. L'espace extérieur offre un cadre idéal pour la détente et les loisirs, tandis que le jardin de devant contribue à l'aspect soigné de la propriété. Cette maison mitoyenne comprend également un garage privatif, disponible en option pour 14 000 € supplémentaires. Le prix total de la propriété s'élève ainsi à 544 000 €. Idéalement située, la propriété bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun et se trouve à proximité des commerces, des écoles et des infrastructures de loisirs. Le calme du quartier, propice aux familles, complète ce bien. Venez constater par vous-même la qualité de cette propriété lors d'une visite et découvrez les avantages d'une maison récemment modernisée, alliant fonctionnalité et confort. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui ! Nous serons ravis de répondre à votre demande.



CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25142037 - 86807 Buchloe**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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