

Pforzen

# 3 Familien Haus in Pforzen

**CODE DU BIEN: 26142018**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**PRIX D'ACHAT: 840.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 309,29 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.638 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26142018 - 87666 Pforzen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26142018 - 87666 Pforzen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26142018</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>840.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 309,29 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>10</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2023</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Modernisé</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1981</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 300 m<sup>2</sup></b>
		<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>

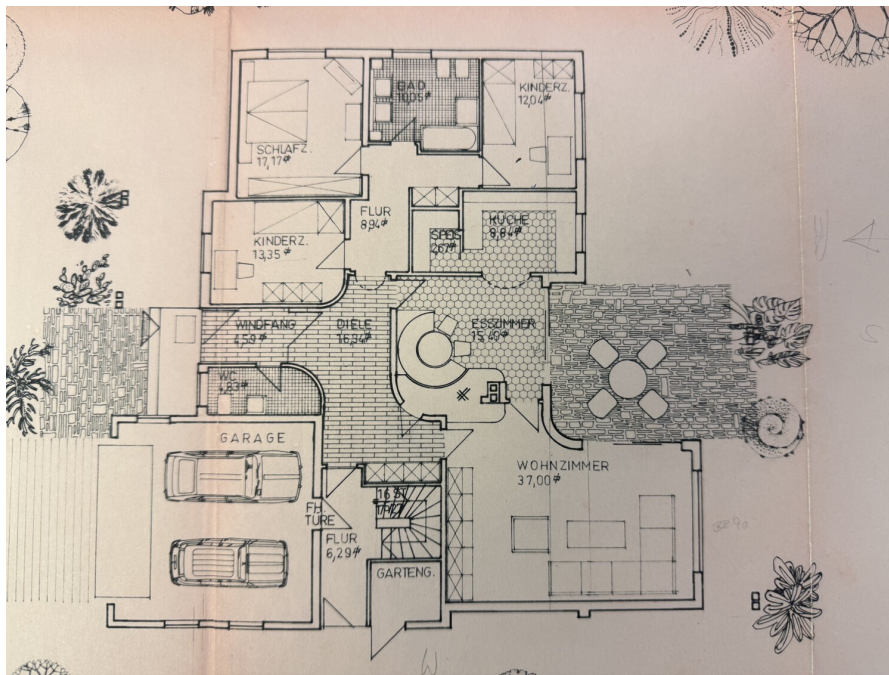
**CODE DU BIEN: 26142018 - 87666 Pforzen**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Huile</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Certificat de performance énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>27.10.2031</b>	<b>Consommation finale d'énergie</b>	<b>105.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Combustible liquide</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>D</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>2003</b>

CODE DU BIEN: 26142018 - 87666 Pforzen

# La propriété



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 27.10.2031 Registernummer: BY-2021-003840238 1

<b>Gebäude</b>	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Feldstraße 10 87666 Pforzen
Gebäudeart	Garagen Gebäude
Baujahr Gebäude	1985
Baujahr Wohnfläche	2003
Anzahl der Wohnungen	3
Gebäudefläche (A <sub>g</sub> )	280,0 m² <input type="checkbox"/> nach § 82 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"/> Lüftungseinheit mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schichtabführung <input type="checkbox"/> Lüftungseinheit ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gas/Wasser-Wärmepumpe <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Insprichpflichtige Klimatisierung	Anzahl: 0 Nächtliche Filterabluft aus der Insulation <input type="checkbox"/> Sonstiges (Beschreibung)
Art der Auswertung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Verwertung / Verkauf <input type="checkbox"/> Bestimmung (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 Gebäudenfläche nach den geltenden Regeln der Technik von der abgemessenen Nutzflächenfläche abnimmt. Die abgemessenen Vergleichswerte sollen übermäßige Vergleichsmöglichkeiten (siehe Seite 8) Teil des Energieausweises sind die Messwerte von Gebäuden (siehe 8).

Die Energieausweise werden auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweise). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind beifolgend.

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

Diese Energieausweise sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität (sonstige Angaben).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweise beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den einen bestimmten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übermäßigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Gebäudeenergieplaner (JEK)  
Michael Maik  
Münsterstraße 115  
88830 Schwabmünchen

Unterschrift des Ausstellers  
Michael Maik  
Kameralverwalter  
Münsterstraße 115  
88830 Schwabmünchen  
Tel. 08341/90899-0, 08341/90899-10

1. Sofern bei energetischen GEG, gegebenenfalls aus erweiterten Anforderungsnormen aus GEG  
2. Nach dem GEG § 79 Abs. 1 Satz 1 GEG berechnen  
3. Bei Wohnflächen über der Deckenfläche  
4. Berechnung der Nutzflächen (siehe Seite 8) und Klimatisierung in Seite des § 74 GEG  
5. Hinweis: Schauen Sie sich die Seite 11

CODE DU BIEN: 26142018 - 87666 Pforzen

# La propriété

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

---

**Erster Energieverbrauch des Gebäudes** Registernummer: BY-2021-003840238 3

---

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen 32,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

108,1 kWh(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

115,8 kWh(m<sup>2</sup>·a)

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)** 108,1 kWh(m<sup>2</sup>·a)

---

**Verbrauchsverfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energietyp <sup>1</sup>	Primär-energieverbrauch (kWh)	Endenergieverbrauch (kWh)	Anzahl Heizkörper (Stk)	Anzahl Heizlüge (Stk)	Klima-Setzt.
von	bis						
15.06.2019	15.06.2021	Heizöl	1,10	9908	2132	7778	6,34

weitere Einträge in Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

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.

---

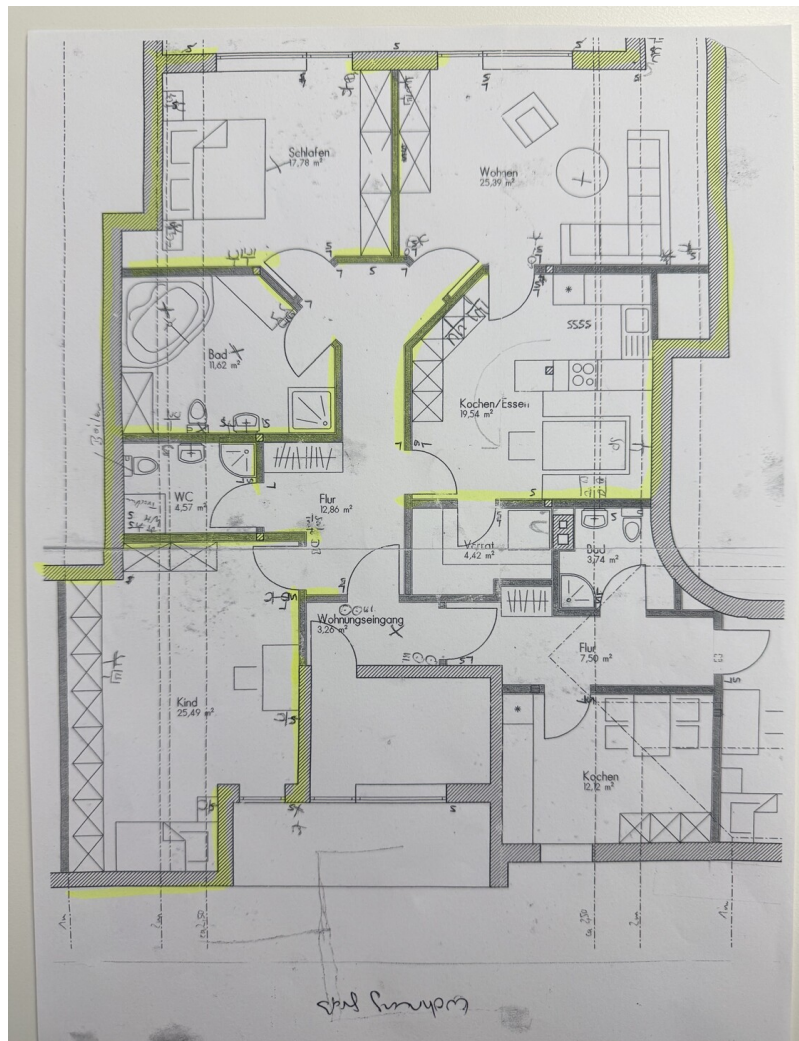
**Erläuterungen zum Verfahren**

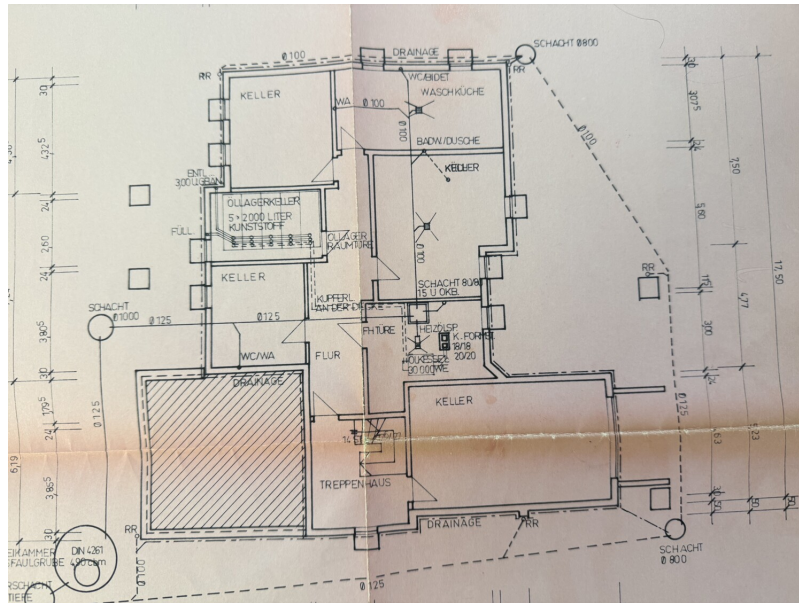
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (m<sup>2</sup>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Werte für das Gebäude. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes wird durch den Vergleich des Ist-Energieverbrauches mit dem in der Skala angegebenen Vergleichswert ermittelt.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegenüberwärtig nach Landesrichtschnifftliche, Warmwasser oder Kälteanlagen in kWh  
100% Erhöhterwert, 80% Standardwert  
Hinweise: siehe 101. Bauvorschrift 2.1.4

CODE DU BIEN: 26142018 - 87666 Pforzen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26142018 - 87666 Pforzen**

## **Une première 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 m<sup>2</sup> befindet sich die Immobilie mit insgesamt drei Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 309,39 m<sup>2</sup>.

Besonders attraktiv ist die großzügige Wohnung im Obergeschoss mit ca. 117,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die bewusst leerstehend gehalten wird und dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit bietet, sofort selbst einzuziehen. Die Erdgeschosswohnung mit ca. 161,10 m<sup>2</sup> sowie die separate 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 31,04 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26142018 - 87666 Pforzen**

## **Détails des commodités**

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
- Grundstück mit ca. 1.638 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche von ca. 309,39 m<sup>2</sup>
- 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

**CODE DU BIEN: 26142018 - 87666 Pforzen**

## 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)**