

Kaufbeuren

Mehrfamilienhaus in Top Lage - Zentrumsnahe Kapitalanlage

????????? ??????????: 25142027



www.von-poll.com

???? ??????: 659.000 EUR • ??????????: ca. 228 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 580 m²

??????? ?????????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

?? ??? ??????

???????? ??????????	25142027	????? ???????	659.000 EUR
???????????	ca. 228 m²	???????????	Käuferprovision
????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	8		MwSt.) des
????????????? ???	5		beurkundeten
??????????		????? ??????????????	Kaufpreises
??????????	3	????? ??????????????	2023
????? ??????????????	1956	?????????	???????
		??????????????	
????? ??????????????	2 x ?????????? ???	?????????	?????????, WC
	?????????????, 3 x		?????????????, ?????,
	????????????? ??????		??????????????????
	?????????????		?????????

???????? ?????????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ??????????	309.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	21.07.2035	?????????? ????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1956

???????? ?????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????



???????? ?????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????



???????? ?????????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

?? ?????????



???????? ?????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????



??????? ???????? : 25142027 - 87600 Kaufbeuren

?? ????????



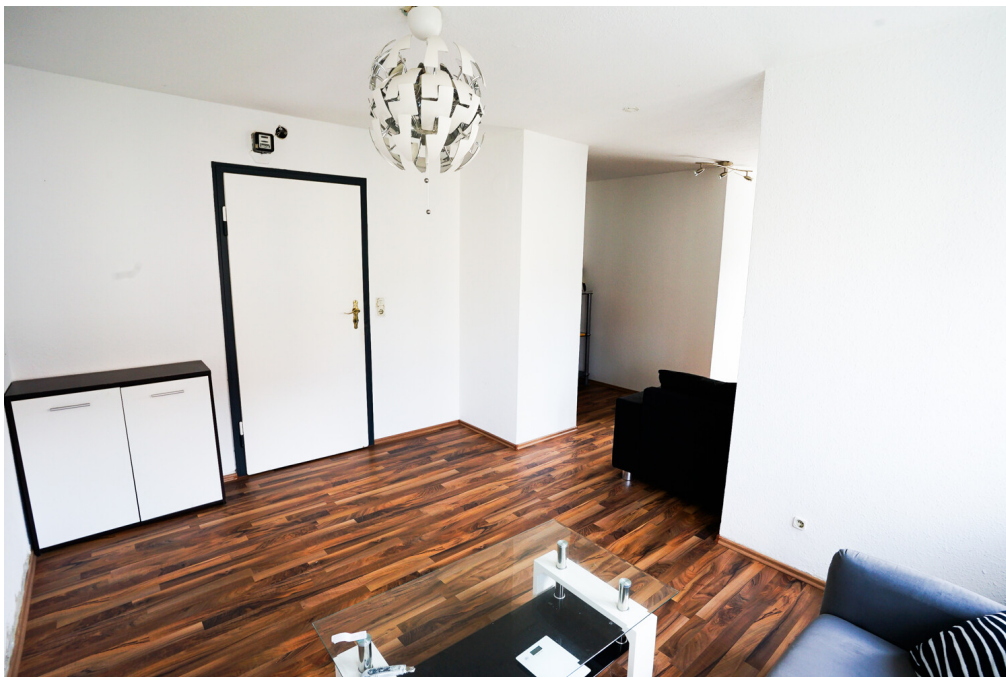
???????? ?????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

?? ???????



???????? ??????????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

?? ?????????



???????? ??????????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

?? ?????????



???????? ?????????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

?? ?????????



???????? ??????????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

?? ?????????



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

???????? ?????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

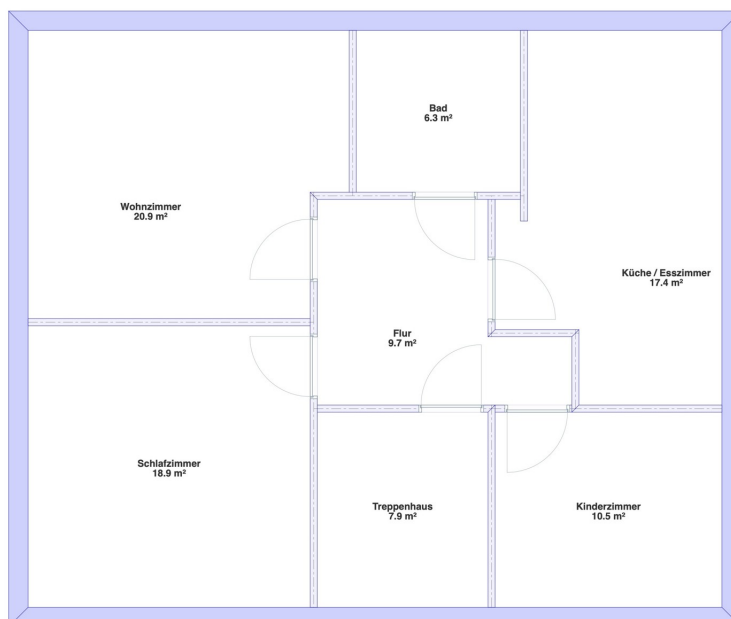
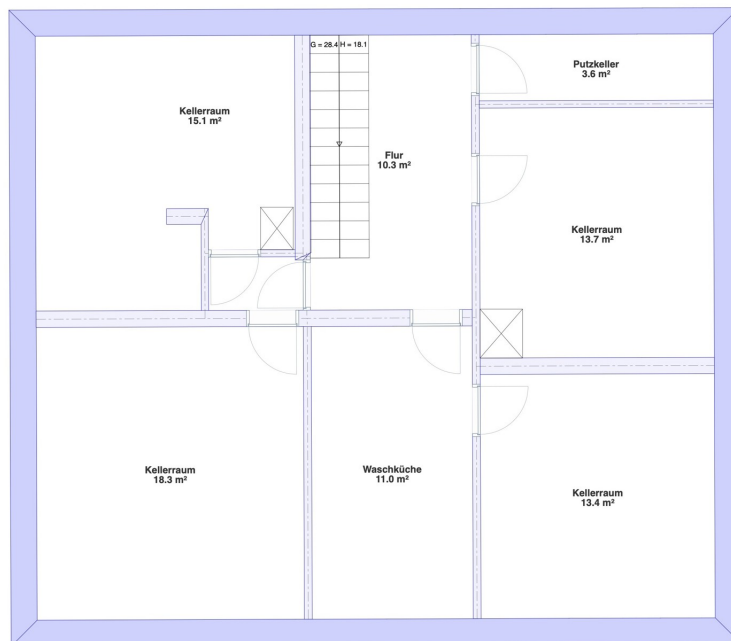
?? ???????

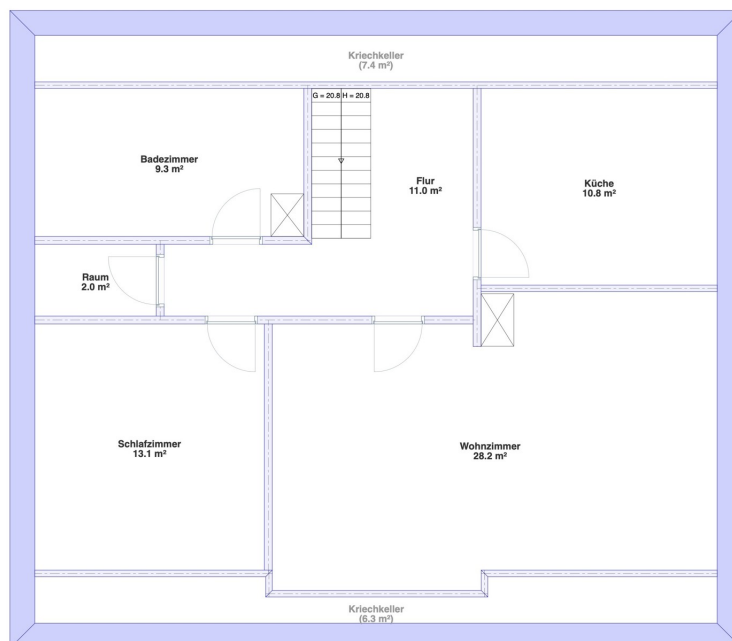
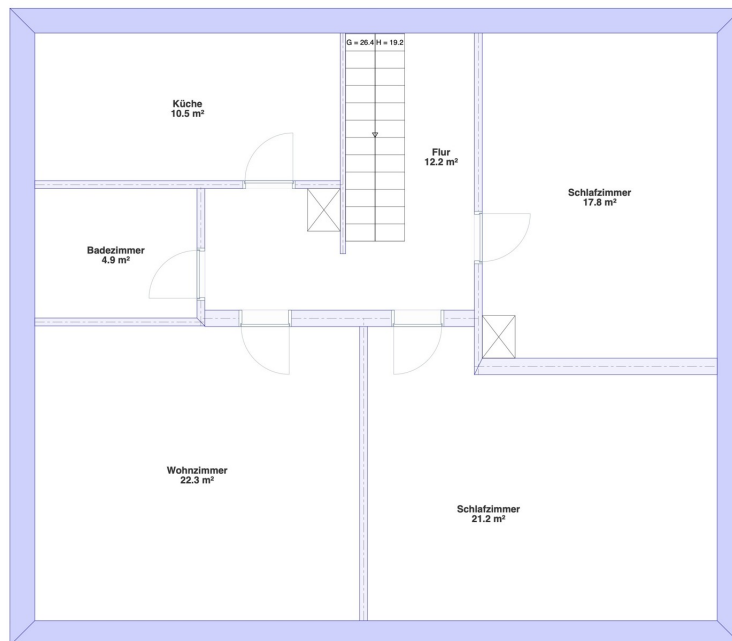
ENERGIEAUSWEIS	
für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 *	
Berechneter Energiebedarf	Registernummer: BY-2023-005659370 2
Energiebedarf des Gebäudes	
Treibhausgasemissionen: 63,0 kg CO ₂ -Äquivalent/(m²·a)	
Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren: B: Verfahren nach DIN EN ISO 9595 C: Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“) D: Verordnungen nach § 50 Absatz 4 GEG Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubaut) ☐ eingehalten	
Anforderungen gemäß GEG: Primärenergiebedarf: Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a) Energieeffiziente Qualität der Gebäudehülle (H): Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)	
Endenergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 309,9 kWh/(m²·a)	
Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien	
Nutzung erneuerb. Energien: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser ☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 1 oder 2 GEG nach § 71 Abs. 1 a) und in Verbindung mit § 72 bis § 74 GEG: ☐ Photovoltaikanlagen (Wärmepumpe) (§ 72b) ☐ Wärmepumpe (§ 72c) ☐ Solarthermische Anlage (§ 72d) ☐ Solarthermische Anlage (§ 72e) ☐ Heizungsanlage für Raum- u. Wasserstoff-destillate (§ 72f, g) ☐ Wärmepumpe-Heizung (§ 72h) ☐ Solarthermische Heizungsanlage (§ 72i) ☐ Geothermie, elektr. Wärmepumpe (§ 71 Abs. 1) ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG: Art der EE: ☐ Windenergie ☐ EE Einzelart ☐ EE oder Art ☐ EE Summe ☐ (%) ☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt: Art der EE: ☐ Windenergie ☐ EE Einzelart ☐ EE oder Art ☐ EE Summe ☐ (%) ☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage	
Vergleichswerte Endenergie *	
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren	
Das GEG dient für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall unterschiedliche Ergebnisse liefern können. Insbesondere wegen standardisierter Berechnungen können die angegebenen Werte keine Auswirkungen auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Gebäude sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A _G), die im Allgemeinen größer ist als die tatsächliche des Gebäudes.	

*Quelle: Fußnote 1 auf Seite 1 des Fragebogens. *Zur bei Neubauten bei Modernisierung im Teil des § 70 Absatz 1 GEG: Wärmeförderungen möglich.
*Die Informationen über Wärmeförderungen sind bei der Darstellung in der Wärmeförderungsangabe der Anlage. *Zur EE in der Wärmeförderungsangabe der Anlage.
*Zur bei gemeinsamen Nachbauten mit mehreren Anlagen (Summe erreichte) ggf. weitere Einträge in der Anlage. *Einträge, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Modernisierung
in einem Gebäude eingetragene oder aufgeführt werden sind eine Energieerzeugung, einschließlich der Berechnung im Einzelfall. *Zur EE in der Wärmeförderungsangabe der Anlage.
*Zur Wärmeförderungsangabe.

??????? ???????? : 25142027 - 87600 Kaufbeuren

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

??? ?????? ??????????

Angeboten wird ein sehr geräumiges Mehrfamilienhaus mit vier Bädern, Holzfenstern mit Doppelverglasung, einer großzügigen Einfahrt und viel Ausbaupotenzial. Ob für eine große Familie oder als Kapitalanlage – dieses Objekt bietet vielfältigen Gestaltungsfreiraum.

Durch den Anbau im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung oder eine Gewerbeeinheit einzurichten – die entsprechenden Genehmigungen liegen bereits vor.

Die aktuelle Bauweise ermöglicht den Umbau in drei separate Wohneinheiten und bietet damit eine solide Kapitalanlage.

Im Erdgeschoss könnte eine lichtdurchflutete, großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 83,7 m² Wohnfläche, Echtholzböden und großen Fensterflächen entstehen. Die große West-Terrasse schafft zudem eine angenehme Wohlfühloase.

Der erste Stock bietet nach Ausbau auf rund 81,7 m² Wohnfläche und drei Zimmern eine geräumige Wohnung mit hohen Decken und viel Platz für die ganze Familie.

Das Dachgeschoss eröffnet vielfältige Ausbaumöglichkeiten – beispielsweise eine 2-Zimmer-Wohnung mit 76,4 m² oder eine über 100 m² große Maisonette-Wohnung mit viel Tageslicht und zusätzlichem Raum dank der bereits bestehenden Dachgaube. Derzeit ist das Dachgeschoss über eine interne Wendeltreppe zugänglich und wird als Hobby- und Freizeitraum genutzt.

Zur Immobilie gehört außerdem eine große Einfahrt in den Hinterhof mit drei Carport-Stellplätzen, die im Kaufpreis enthalten sind.

Ein weiteres Highlight ist die neue Heizungs- und Photovoltaikanlage, die für eine zukunftsorientierte, moderne und kostengünstige Energieversorgung sorgt. Der Hauptenergieträger ist Erdgas über die städtische Versorgung, was komfortables und effizientes Heizen ermöglicht.

??????? ?????????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

???????????????? ???? ?????????

- 8 großzügige Zimmer mit Tageslicht
- 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer
- Echtholzböden im Erdgeschoss
- Terrasse in Westausrichtung im Erdgeschoss
- Balkon in Ostausrichtung im 1. Obergeschoss
- Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses zur Maisonette-Wohnung
- Dachgeschoss mit vorhandenen Wasser- und Stromanschlüssen
- Überdachter Carport mit Platz für bis zu 3 Fahrzeuge
- Moderne Gas-Heizungsanlage und Photovoltaikanlage
- Vielfältiger Gestaltungsfreiraum mit großem Ausbaupotenzial
- Solide Bauweise mit zeitgemäßer Ausstattung
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung
- Anbau im Erdgeschoss: genehmigte Nutzung als Gewerbeeinheit oder zusätzlicher Wohnraum

??????? ?????????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

??? ??? ??? ???????????

Kaufbeuren überzeugt mit seiner beliebten Lage im Alpenvorland und bietet etliche Freizeitaktivitäten in der freien Natur. Die Nähe zu den Alpen und den zahlreichen Badeseen, macht die Ortschaft zu einem attraktiven Reiseziel aus aller Welt.

Ebenfalls bietet Kaufbeuren eine hervorragende Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, durch direkte Nähe zur B12 sowie der Autobahn A96. Der Bahnhof von Kaufbeuren ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht durch regelmäßige Zugverbindungen gemütliche Reisen nach in Richtung Kempten, Augsburg und München, sodass auch Pendler hier voll auf ihre Kosten kommen.

Das Objekt selbst befindet sich in einer sehr zentralen aber dennoch ruhigen Wohnsiedlung inmitten von Kaufbeuren. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Ärzte sind unmittelbar fußläufig erreichbar, aber auch Bahnhof, Innenstadt und Schulen sind mit dem Auto nur einige Minuten entfernt.

??????? ????????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 309.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ?????????: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com