

Buchloe

Reihenmittelhaus Buchloe

???????? ?????: 25142037



???? ?????: 530.000 EUR • ?????: ca. 118 m² • ?????: 4 • ????? ??: 282 m²

??????? ?????????: 25142037 - 86807 Buchloe

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25142037 - 86807 Buchloe

?? ??? ??????

???????? ?????????	25142037
???????????	ca. 118 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	4
????????????? ???	2
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	1972
????? ?????????????	1 x ??????, 14000 EUR (???????)

????? ??????	530.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2023
?????????	???????
??????????????	
????????????????????	ca. 60 m²
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ?????????: 25142037 - 86807 Buchloe

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

???? ????????????	????
?????????????	10.09.2035
??????????????????	
??????? ???	
????? ????????????	?????

?????????????????? ?????????????	BEDARF
??????? ??????? ?????????????	173.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1972

??????? ???????? : 25142037 - 86807 Buchloe

?? ????????



??????? ???????? : 25142037 - 86807 Buchloe

?? ????????



??????? ???????? : 25142037 - 86807 Buchloe

?? ????????



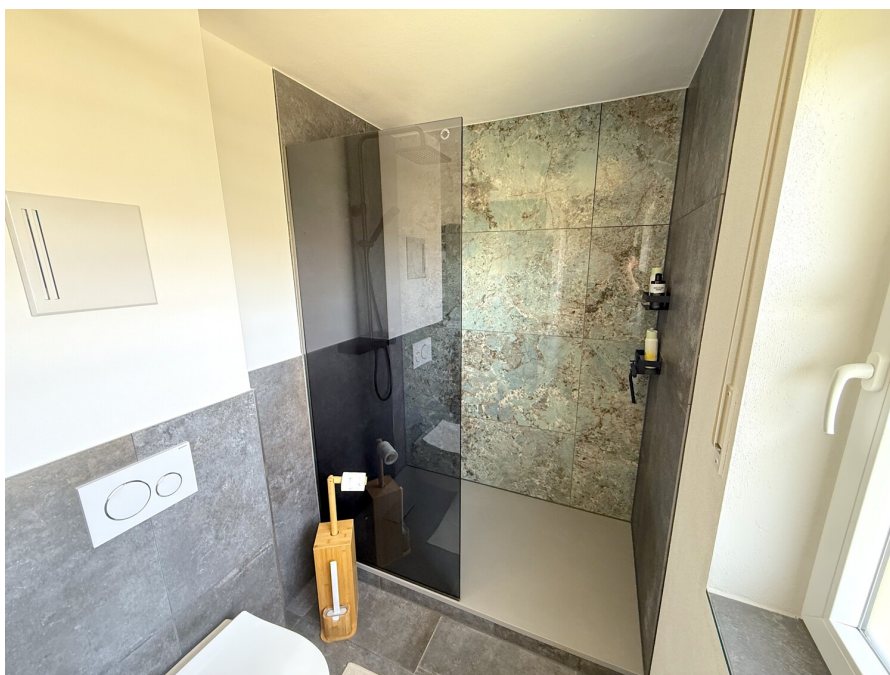
??????? ???????? : 25142037 - 86807 Buchloe

?? ????????



??????? ???????? : 25142037 - 86807 Buchloe

?? ????????



??????? ???????? : 25142037 - 86807 Buchloe

?? ????????



??????? ?????????: 25142037 - 86807 Buchloe

?? ????????



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

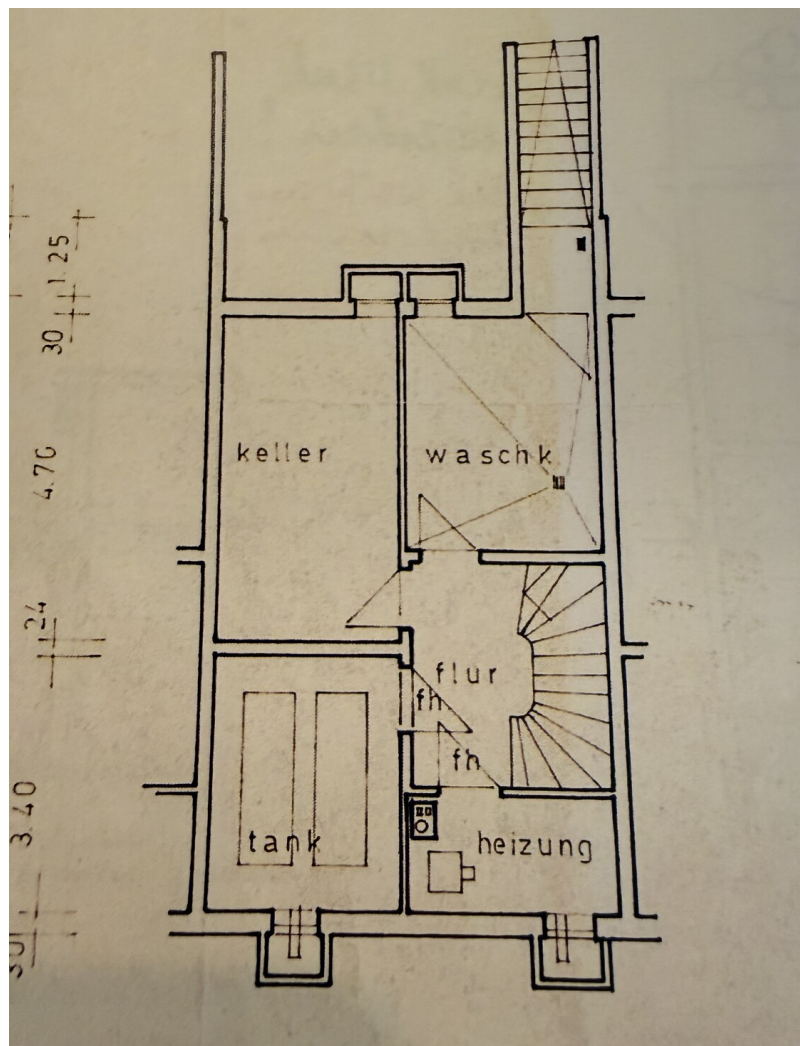
??????? ?????????: 25142037 - 86807 Buchloe

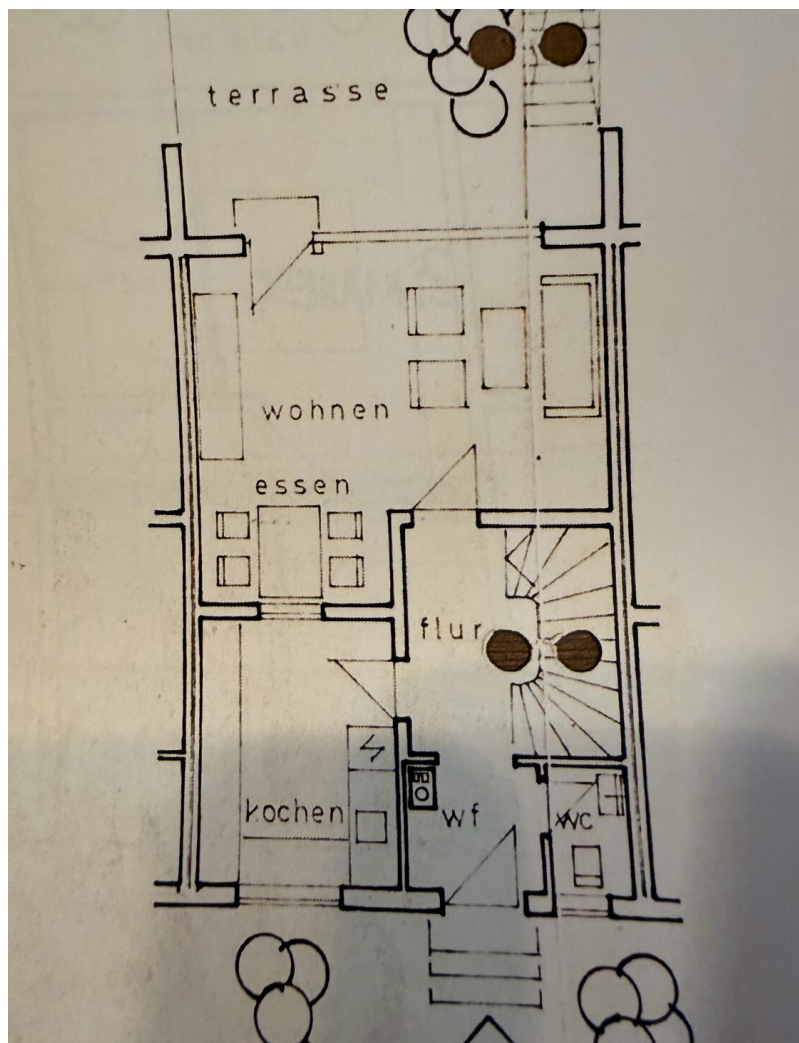
?? ????????

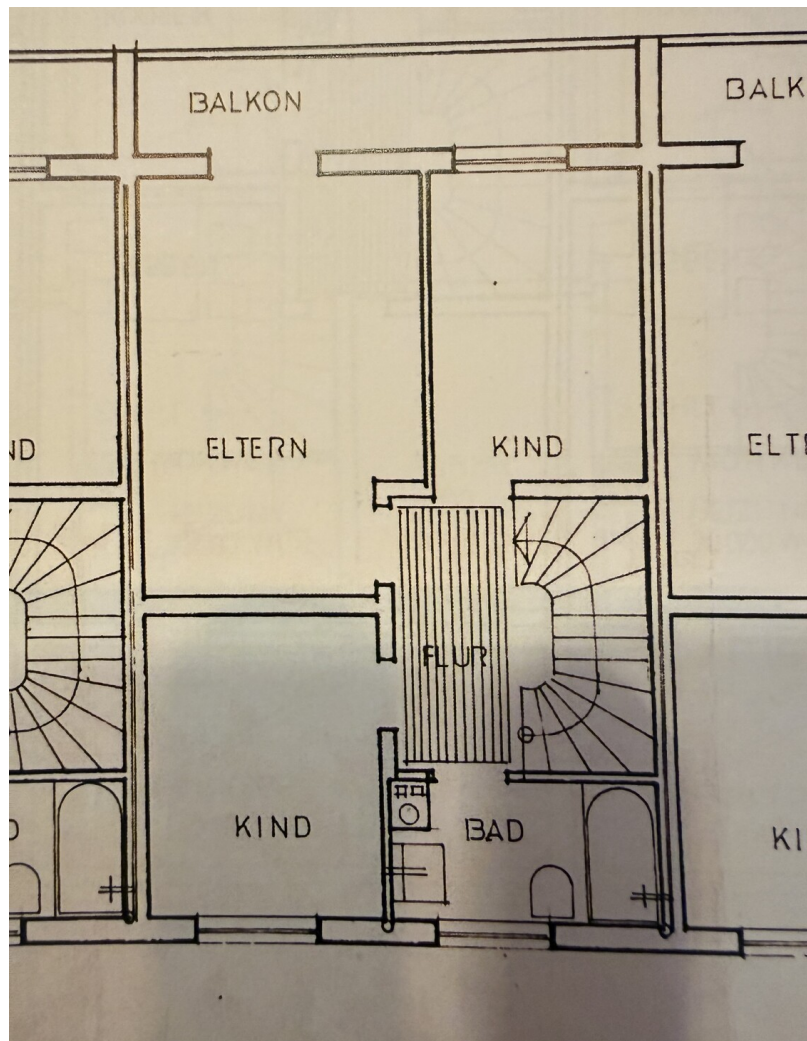


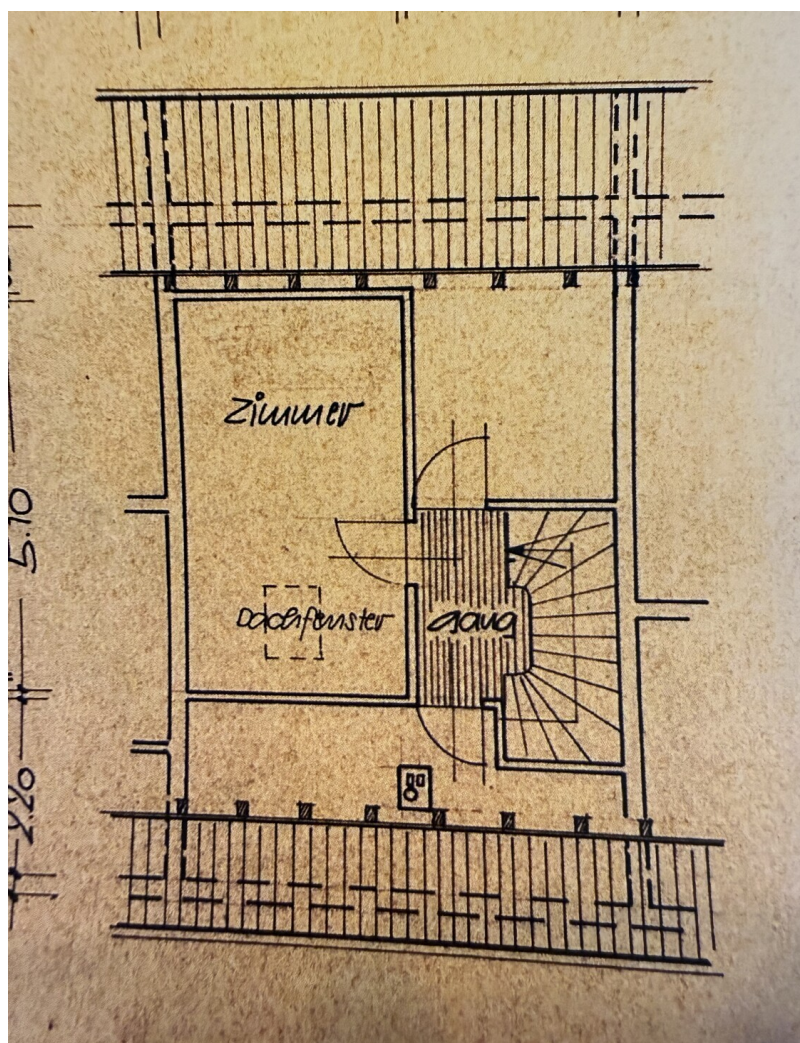
??????? ???????? : 25142037 - 86807 Buchloe

??????









ENERGIEAUSWEIS

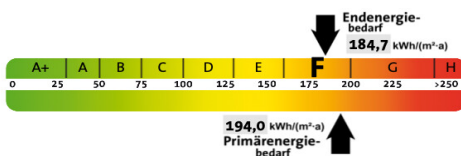
für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-005978482

2

Energiebedarf des Gebäudes

Treibhausgasemissionen 50,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)Anforderungen gemäß GEG²:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle³:

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)⁴ ☐ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

184,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien⁵: ☐ 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 GEG⁶
- ☐ 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:

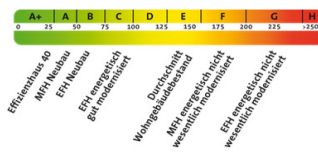
Art der EE	Wärme ⁷ [%]	EE Einzelanl. ⁸ [%]	EE aller Anl. ⁹ [%]
			Summe ¹⁰ [%]:

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹¹:

Art der EE	Anteil EE ¹² [%]
	Summe ¹³ [%]:

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³Mehrfachnennungen möglich

⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

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

??????? ?????????: 25142037 - 86807 Buchloe

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

Dieses vollständig renovierte Reihenhaus aus dem Baujahr 1972 vereint modernes Wohnambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Die Wohnfläche von ca. 118 m² verteilt sich auf drei Ebenen und bietet flexibel nutzbare Räume, die individuellen Wohnbedürfnissen gerecht werden. Das ca. 282 m² große Grundstück eröffnet darüber hinaus Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2023 wurden nicht nur alle technischen und optischen Bereiche erneuert, sondern auch Grundrisse sorgfältig angepasst, um zeitgemäße Ansprüche an das Wohnen zu erfüllen. Das gesamte Gebäude präsentiert sich daher in einem neuwertigen Zustand und besticht durch eine gehobene Ausstattungsqualität.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit großen Fensterflächen ausgestattet ist. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den gepflegten Gartenbereich erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine angenehme Verbindung von innen und außen. Angrenzend befindet sich die offene Küche, welche mit modernen Einbauten und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet wurde. Die stilvolle Gestaltung und die ausgewählten Materialien sorgen für ein zeitloses Gesamtbild.

Im Obergeschoss befinden sich zwei komfortable Schlafzimmer, beide mit ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Darüber hinaus wurde bei der Raumaufteilung besonderer Wert auf Funktionalität und Privatsphäre gelegt. Das stilvolle Tageslichtbad mit moderner Sanitärkeramik und einer großzügigen Dusche ist 2023 ebenfalls vollständig erneuert worden. Ein weiteres Highlight ist der zusätzliche, flexibel nutzbare Raum, der sich sowohl als Büro als auch als Gästezimmer eignet.

Fenster, Türen, Bodenbeläge, wurden im Zuge der Sanierung ausgetauscht. Eine hochwertige Ausstattung mit attraktiven Bodenbelägen, modernen Wandgestaltungen und praktischen Details prägt das gesamte Haus.

Der Außenbereich bietet Platz für Erholung und Freizeitgestaltung, während der Vorgarten das gepflegte Erscheinungsbild unterstreicht. Zu dem Reihenhaus gehört zudem ein eigener Garagen Stellplatz, welcher für 14.000 Euro dazu erworben werden muss. Damit beläuft sich der Gesamtbetrag der Immobilie auf 544.000 Euro.

Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen aus. Ruhige Straßenführungen sowie das familienfreundliche Umfeld runden das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich von der Qualität dieser Immobilie und entdecken Sie die Vorzüge eines frisch modernisierten Zuhauses, das sowohl durch Funktionalität als auch durch Wohnkomfort überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ?????????: 25142037 - 86807 Buchloe

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

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

??????? ?????????: 25142037 - 86807 Buchloe

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

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.

??????? ?????????: 25142037 - 86807 Buchloe

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

??????? ?????????: 25142037 - 86807 Buchloe

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

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

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