

Pforzen

3 Familien Haus in Pforzen

Αριθμός ακινήτου: 26142018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 840.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 309,29 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.638 m²

Αριθμός ακινήτου: 26142018 - 87666 Pforzen

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

Αριθμός ακινήτου: 26142018 - 87666 Pforzen

?? ??? ??????

???????? ?????????	26142018	???? ??????	840.000 EUR
???????????	ca. 309,29 m²	?????	????????????
????? ??????	????????????? ?????	?????????????	????????????????
?????????	10	?????????????	Käuferprovision
?????????? ???	5		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	3		beurkundeten
???? ?????????????	1981	???? ?????????????	Kaufpreises
		???? ?????????????	2023
		????????? ?????????????	???????
		????????????????????	ca. 300 m²
		??????	
		???????	???????, WC
			???????????, ?????,
			?????, ????????

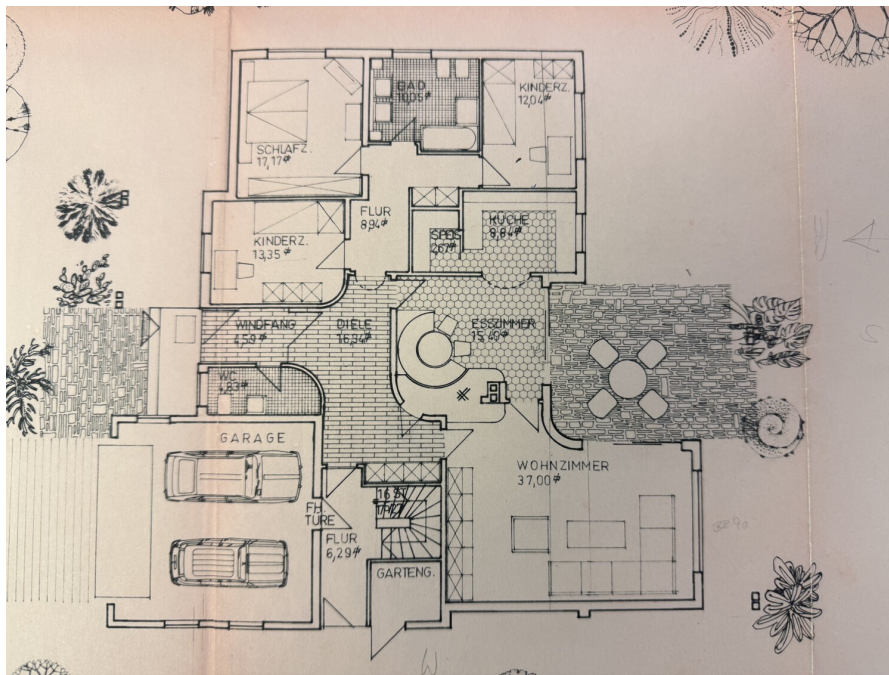
Αριθμός ακινήτου: 26142018 - 87666 Pforzen

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

???? ??????????	????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	27.10.2031	?????????????	
?????????????????		???????? ??????????????	105.10 kWh/m ² a
???????? ???		?????????????	
???? ??????????????	?????	?????????????	D
		?????????????????	
		?????????????????	
		?????????????????	
		?????????????????	2003
		?????????????????	
		?????????????????	
		?????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26142018 - 87666 Pforzen

?? ????????



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 8. August 2020

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

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Friedstraße 10 87666 Pforzen
Gebäudeart	Garagen Gebäude
Baujahr Gebäude	1985
Baujahr Wohnfläche	2003
Anzahl der Wohnungen	3
Gebäudefläche (A _g)	280,0 m ² <input type="checkbox"/> nach § 10 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"/> Einzelstufung <input type="checkbox"/> Lüftungstage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Stufenlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungstage 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
Erprobungspflichtige Klimatisierung	Anzahl: 0 Nächtliche Filterleistung bei Inspektion
Art der Auswertung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Nachbau <input type="checkbox"/> Bestandsbau <input type="checkbox"/> Sanierung (Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Veranlassung / Verkauf <input type="checkbox"/> Anmietung (Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes
Die 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 Gebäudefläche nach den geltenden Regeln der Technik von der abgemessenen Nutzfläche abgezogen. Die abgemessene Nutzfläche ist die obersteckten Vergleichsfläche (siehe Seite 2) des Energieausweises oder die Wohnfläche (siehe Seite 2) des Energieausweises.
 Die Energiebedarfsberechnung beruht auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs gemäß (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind beifolgend.
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.
 Der Energieausweis enthält zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität (sonstige Angaben).

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Gebäudeenergieplaner (JEK)
Michael Maik
Münchener Str. 10
88830 Schwabmünchen

Unterschrift des Ausstellers
Michael Maik
Kammervermesser
Münchener Str. 10
88830 Schwabmünchen
Tel. 08341/99999-0, 08341/99999-10

1. Sofern im angegebenen GEG, insbesondere aus angelegten Anlagenverzeichnis aus GEG, ist ein Wert für die Energieeffizienzklasse angegeben, ist dies anzugeben.
2. Bei Mehrfamilienhäusern sind die Angaben für die Energieeffizienzklasse der einzelnen Wohnungen in der Tabelle des § 74 GEG.
3. Änderungen der Heizleistung (Lüftung und Klimatisierung) in der Tabelle des § 74 GEG.
4. Hinweis: Schauen Sie sich die Tabelle des § 74 GEG.

Αριθμός ακινήτου: 26142018 - 87666 Pforzen

?? ???????

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

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

Energieverbrauch
 Treibhausgasemissionen 32,4 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)
 Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 105,1 kWh(m²·a)
 Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 115,6 kWh(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 105,1 kWh(m²·a)

Verbrauchsverfassung - Heizung und Warmwasser

Zustand	von	bis	Energietyp ¹	Primär-energieverbrauch (kWh)	Endenergieverbrauch (kWh)	Arbeits-Wärmeenergie (kWh)	Arbeits-Hotwasserverbrauch (kWh)	Klima-faktor
	15.06.2019	15.06.2021	Heizöl	1,10	9906	2132	7776	0,34

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

Das Modellwert ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme versorgten 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.

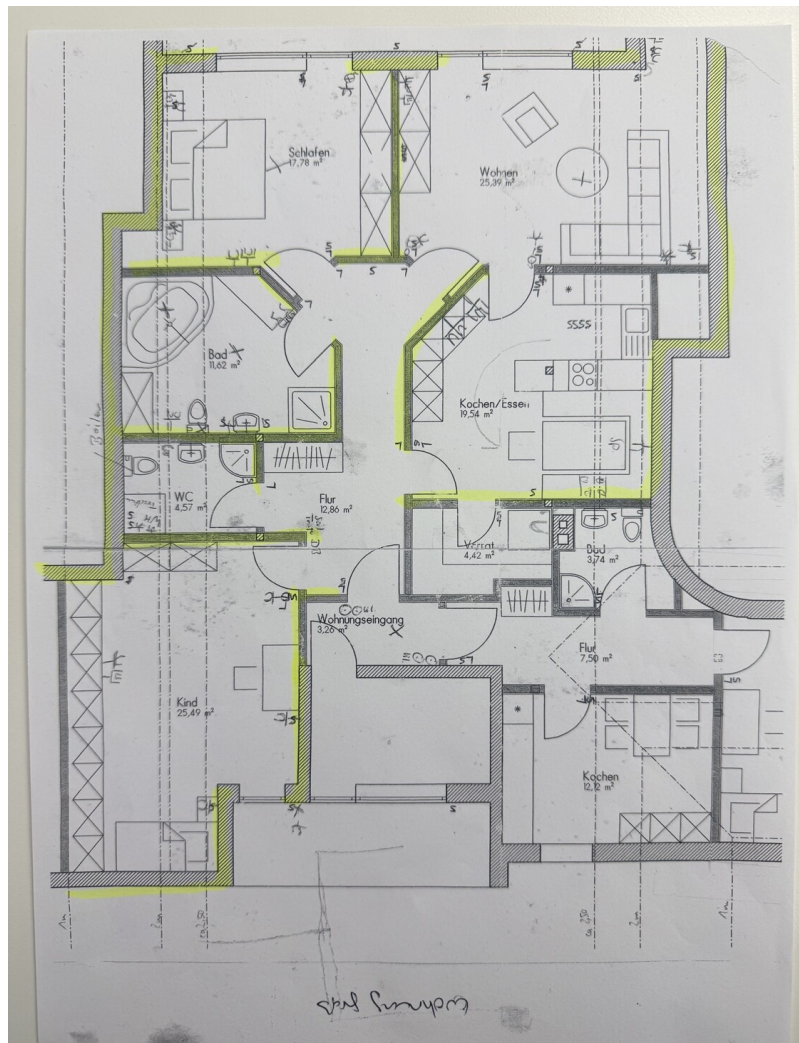
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Nutzfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes variiert insbesondere wegen des Wärmeübergangskoeffizienten und sonst üblicher Nutzungsfaktoren vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegenüberwärtig nach Landesrichtlinien für Warmwasser oder Kälteanlagen in 6000
 01/17 Gebäudeenergiegesetz, § 79f. Gebäudeenergiegesetz
 Heizkessel: Behälter, 100 Liter; Heizleistung: 11,4 kW

Αριθμός ακινήτου: 26142018 - 87666 Pforzen

??????



Αριθμός ακινήτου: 26142018 - 87666 Pforzen

??? **?????** **?????????**

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 m² befindet sich die Immobilie mit insgesamt drei Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 309,39 m².

Besonders attraktiv ist die großzügige Wohnung im Obergeschoss mit ca. 117,25 m² Wohnfläche, die bewusst leerstehend gehalten wird und dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit bietet, sofort selbst einzuziehen. Die Erdgeschosswohnung mit ca. 161,10 m² sowie die separate 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 31,04 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: 26142018 - 87666 Pforzen

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

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
- Grundstück mit ca. 1.638 m²
- Gesamtwohnfläche von ca. 309,39 m²
- 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

Αριθμός ακινήτου: 26142018 - 87666 Pforzen

?????????? ?

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

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