

Kaufbeuren

Lakóház kiváló helyen - Befektetési lehetőség a városközpont közelében

VP azonosító: 25142027



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 659.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 228 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 580 m²

VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Áttekintés

VP azonosító	25142027
Hasznos lakótér	ca. 228 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1956
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	659.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	309.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Az ingatlan

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 12831 C: Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“) D: Verordnungen nach § 50 Absatz 4 GEG Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubauten) * ☐ eingehalten	
Aufstellungen gemäß GEG's:	
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 (prüfungsange 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	
Erfüllung der 65%-EE-Regel durch ausschließliche Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 und in Verbindung mit § 71 Abs. 1 GEG	
☐ Wassergeheizsystem (Wärmepumpe) (§ 71a) ☐ Wärmepumpe (§ 71a) ☐ Solarthermische Anlage (§ 71b) ☐ Solarthermische Anlage (§ 71b) ☐ Heizungsanlage für Raum- u. Wasserstoff-destillate (§ 71c) ☐ Wärmepumpe-Heizung (§ 71d) ☐ Solarthermische Heizungsanlage (§ 71e) ☐ 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: Wärme [N], EE Einzelart [N], EE oder Art [N]	
Summe [N]	
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:	
Art der EE: Anteil EE [N]	
Summe [N]	
☐ 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 Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Wärme und 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 Energieausweises. *Hier bei Neubauten bei Modernisierung im Teil des 1. bis Absatz 1 GEG. *Wärmeforderungen möglich.
*Die Informationen über Wärmeforderungen sind bei der Erstellung in der Wärmeforderung der Anlage. *Voraussetzungen der Wärmeforderung sind:
Zur bei gemeinsamen Nutzung mit mehreren Anlagen (Summe erreichte) gilt, weitere Einträge in der Anlage. *Einträge, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Information
in einem Gebäude registriert oder eingetragen wurden sind eine Energieausweisung, einschließlich der Berechnung im Einzelfall. *Eintrag ist für die Information über den
Wärmeforderungen.

VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Az első benyomás

Eladó egy nagyon tágas, négy fürdőszobás, dupla üvegezésű fa ablakokkal, nagyméretű kocsibeállóval és bővítési lehetőséggel rendelkező, többlakásos ház. Akár nagycsaládoknak, akár befektetésnek szánják, ez az ingatlan széleskörű tervezési lehetőségeket kínál. A földszinti bővítéssel lehetővé teszi egy önálló lakás vagy egy üzlethelyiség kialakítását – a szükséges engedélyek már rendelkezésre állnak. A jelenlegi építkezés lehetővé teszi három különálló lakóegységgé alakítását, így jó befektetési lehetőséget biztosít. A földszint átalakítható egy világos, nagyvonalú, 3,5 szobás, körülbelül 83,7 m² lakótérrel, valódi fa padlóval és nagy ablakokkal rendelkező lakássá. A tágas, nyugatra néző terasz kellemes oázist teremt a jólét oázisában. Az átalakított első emelet körülbelül 81,7 m² lakóteret és három szobát kínál, így egy tágas, magas belmagasságú lakás jön létre, amely rengeteg helyet kínál az egész család számára. A tetőtér változatos fejlesztési lehetőségeket kínál – például egy 76,4 m²-es kétszobás lakás, vagy egy 100 m²-nél nagyobb maisonette lakás, amely rengeteg természetes fénnel és a meglévő tetőtéri ablaknak köszönhetően további térrel rendelkezik. Jelenleg a tetőtér egy belső csigalépcsőn keresztül közelíthető meg, és hobbi- és szabadidős helyiségként szolgál. Az ingatlanhoz tartozik egy nagy kocsibeálló is a hátsó udvarba, ahol három kocsibeállókahely található, melyek a vételárban benne vannak. További kiemelt elem az új fűtési és fotovoltai rendszer, amely jövőbiztos, modern és költséghatékony energiaellátást biztosít. Az elsődleges energiaforrás a városi hálózathoz tartozó földgáz, amely kényelmes és hatékony fűtést tesz lehetővé.

VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com