

Buchloe

sorház Buchloe

VP azonosító: 25142037



VÉTELÁR: 530.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 118 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 282 m²

VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

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

VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

Áttekintés

VP azonosító	25142037
Hasznos lakótér	ca. 118 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 14000 EUR (Eladó)

Vételár	530.000 EUR
Ház	Sorházban
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 60 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	10.09.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	173.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

Az ingatlan



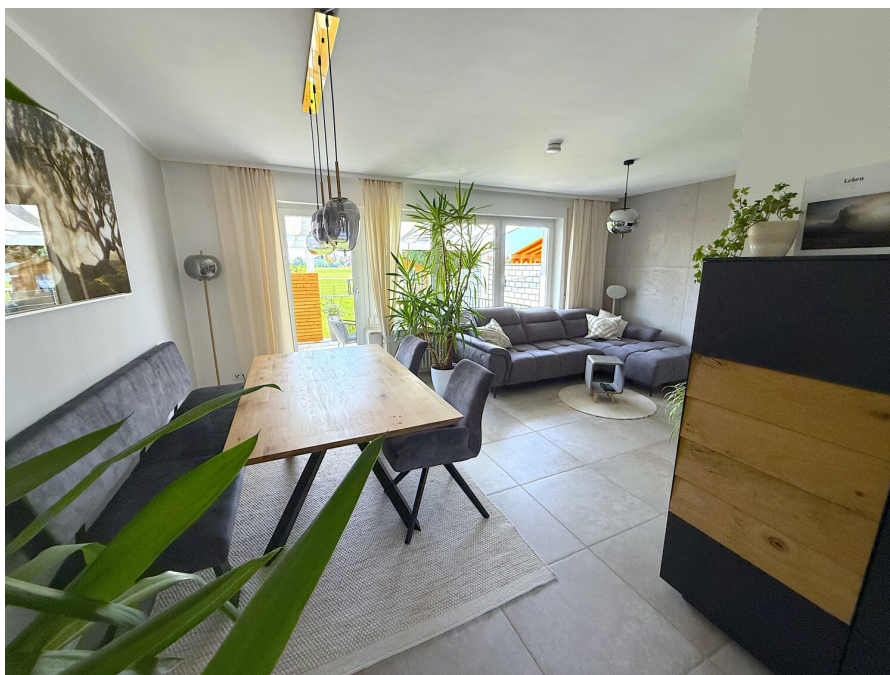
VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

Az ingatlan



VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

Az ingatlan



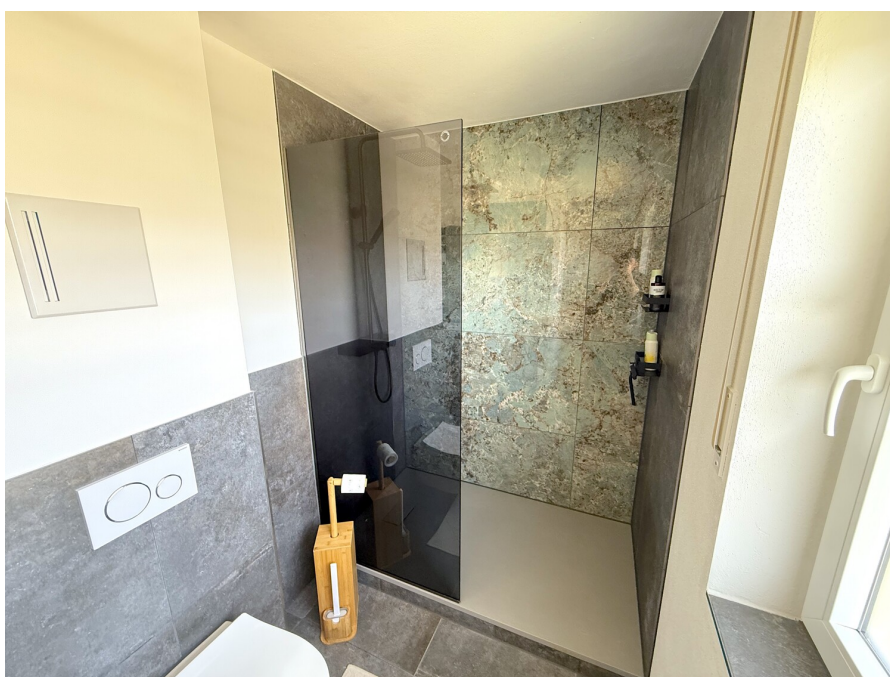
VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

Az ingatlan



VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

Az ingatlan



VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

Az ingatlan



VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

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

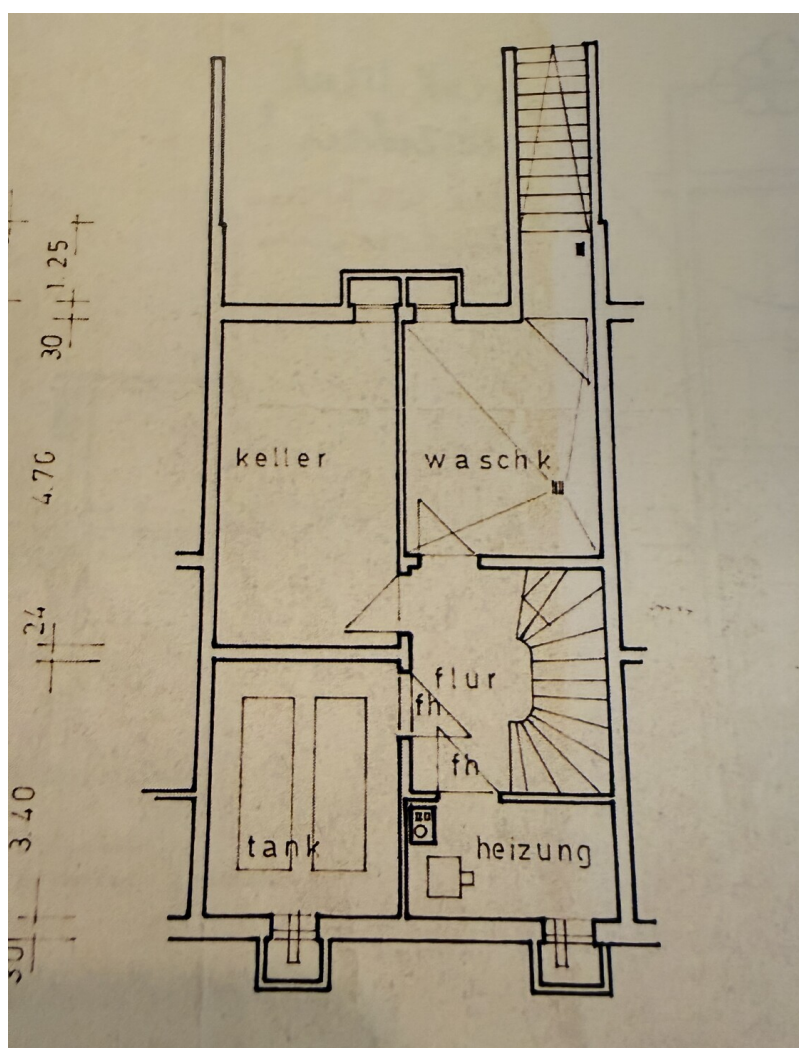
VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

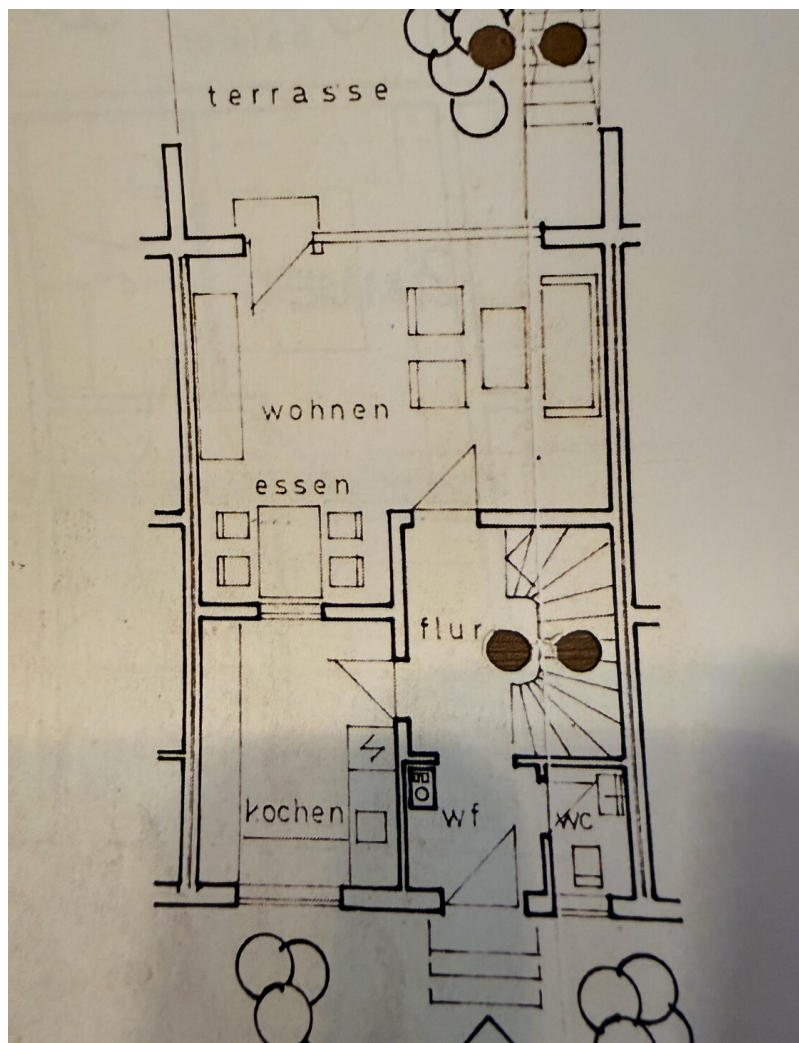
Az ingatlan

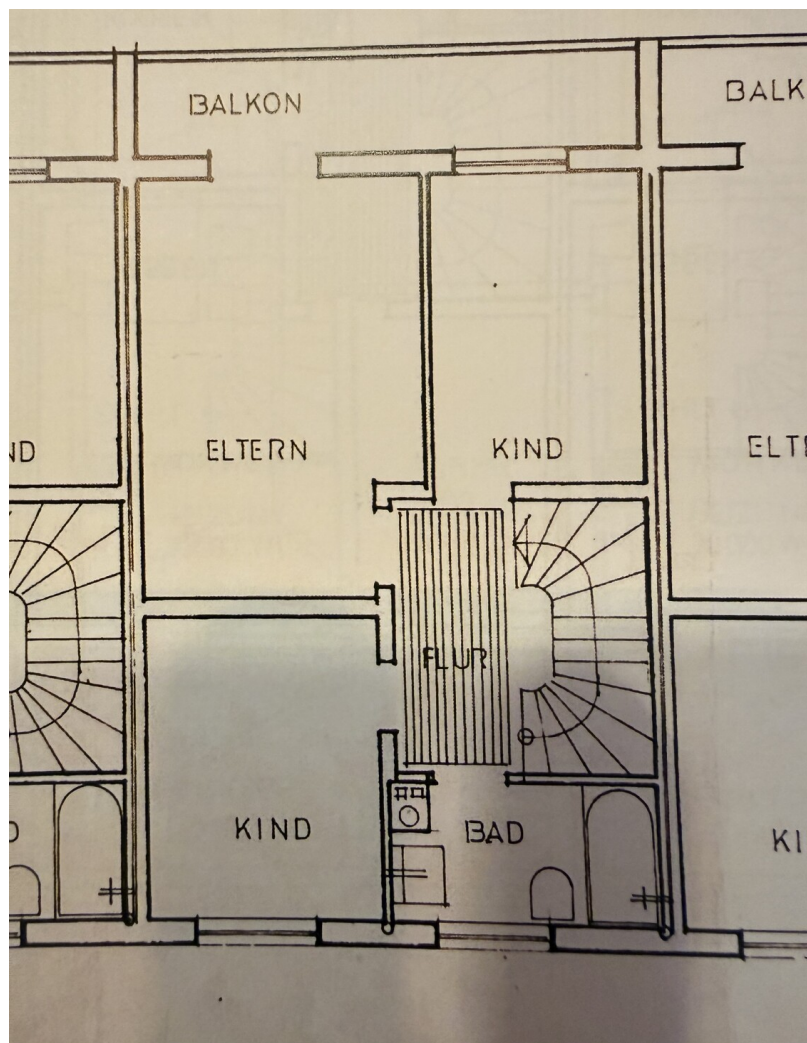


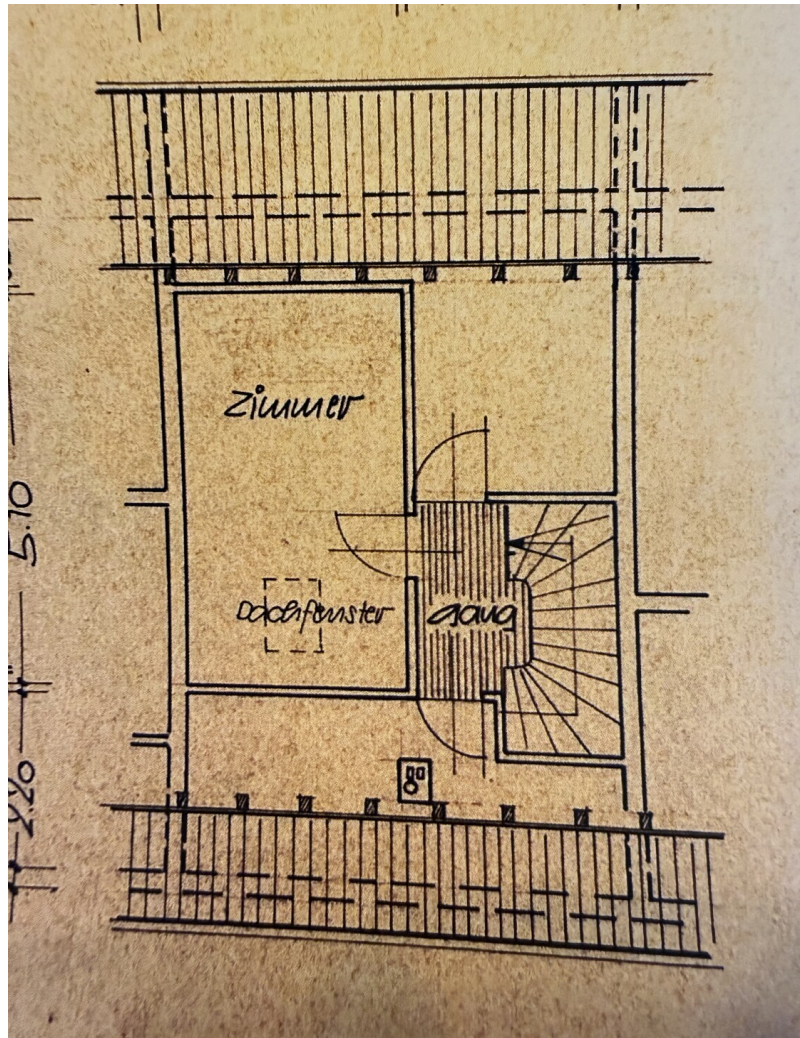
VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

Alaprajzok





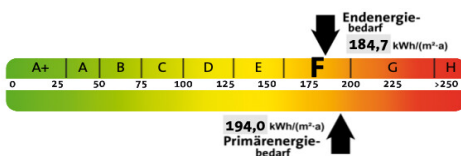




ENERGIEAUSWEISfür Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹**Berechneter Energiebedarf**

Registriernummer BY-2025-005978482

2

Energiebedarf des GebäudesTreibhausgasemissionen 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

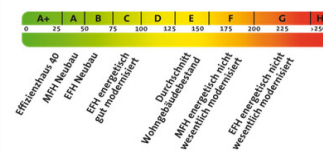
- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁶
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
 - ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
 - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - ☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 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 möglich⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage⁷Nur 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

VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

Az első benyomás

Ez a teljesen felújított, 1972-ben épült sorház a modern lakókörnyezetet ötvözi a jól megtervezett alaprajzzal és a kiváló minőségű kivitelezéssel. A körülbelül 118 m²-es lakótér három szinten terül el, rugalmasan alakítható helyiségeket kínálva az egyéni igények kielégítésére. A körülbelül 282 m²-es telek bőséges kertrendezési lehetőségeket is kínál. A 2023-as átfogó modernizáció nemcsak az összes muszaki és vizuális elem megújítását jelentette, hanem az alaprajzok gondos módosítását is a kortárs életszínvonalnak megfelelően. Az egész épület ezért makulátlan állapotban van, és magas színvonalú funkciókkal büszkélkedhet. A földszinten tágas, világos nappali és étkező fogadja Önt, nagy ablakokkal. A teraszra és a gondozott kertbe való közvetlen kijárat kiterjeszti a kültéri lakóteret, zökkenőmentes kapcsolatot teremtve a beltér és a kültér között. Ehhez csatlakozik a nyitott konyha, amely modern beépített egységekkel és kiváló minőségű gépekkel van felszerelve. A stílusos dizájn és a gondosan válogatott anyagok időtlen összképet biztosítanak. Az emeleten két kényelmes hálószoba található, mindegyikben bőséges hely van az egyéni berendezési ötletekhez. Ezenkívül a helyiségek elrendezésénél különös hangsúlyt fektettek a funkcionalitásra és a magánéletre. A stílusos, természetes megvilágítású, modern szaniterekkel és tágas zuhanyzóval felszerelt fürdőszobát szintén 2023-ban teljesen felújították. További kiemelt elem a kiegészítő, rugalmasan alakítható helyiség, amely irodaként vagy vendégszobaként is alkalmas. A felújítás során az ablakokat, ajtókat és a padlóburkolatot is kicserélték. A házat olyan kiváló minőségű jellemzők jellemzik, mint a vonzó padlóburkolat, a modern falburkolatok és a praktikus részletek. A kültéri rész teret biztosít a pihenéshez és a szabadidős tevékenységekhez, míg az előkert fokozza a jól karbantartott megjelenést. A sorházhoz tartozik egy privát garázshely is, amelyet további 14 000 euróért kell megvásárolni. Ez az ingatlan teljes árát 544 000 euróra emeli. Az ingatlan kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, és üzletek, iskolák és szabadidős létesítmények közelében található. Csendes utcák és családbarát környék teszik teljessé a kínálatot. Gyozodjon meg saját szemével az ingatlan minőségéről egy megtekintés során, és fedezze fel egy újonnan modernizált otthon elonyeit, amely mind a funkcionalitással, mind a lakhatási kényelemmel lenyugözo. Egyeztessen időpontot még ma – várjuk érdeklödését.

VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25142037 - 86807 Buchloe

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