

Pforzen

3 Familien Haus in Pforzen

VP azonosító: 26142018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

www.von-poll.com**VÉTELÁR: 840.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 309,29 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.638 m²**

VP azonosító: 26142018 - 87666 Pforzen

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26142018 - 87666 Pforzen

Áttekintés

VP azonosító	26142018
Hasznos lakótér	ca. 309,29 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1981

Vételár	840.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 300 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

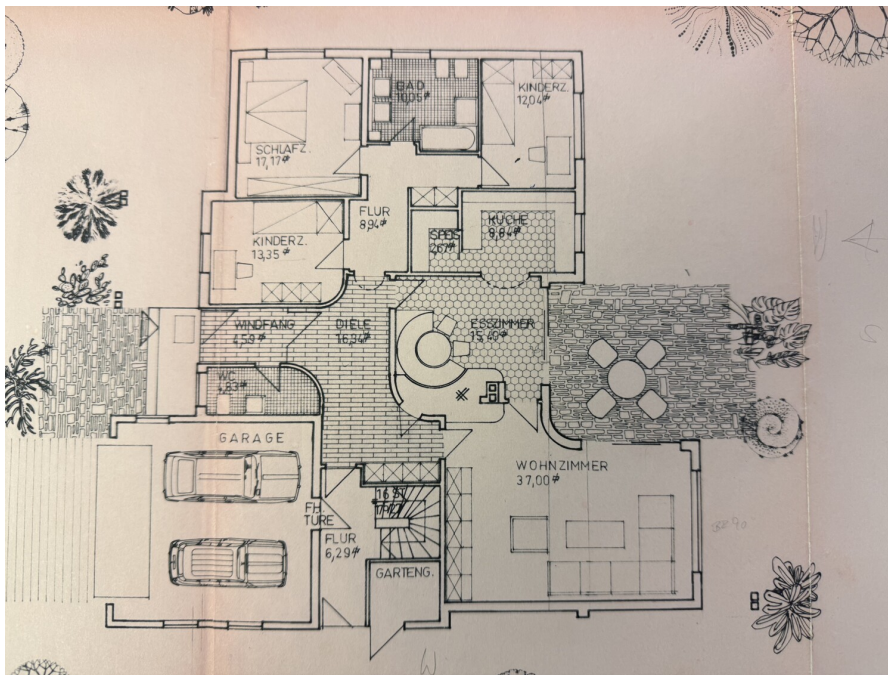
VP azonosító: 26142018 - 87666 Pforzen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	27.10.2031	Végso energiafogyasztás	105.10 kWh/m²a
Energiaforrás	Olaj	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 26142018 - 87666 Pforzen

Az ingatlan



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

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

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Feldstraße 10 87666 Pforzen
Gebäudeart	Garagen Gebäude
Baujahr Gebäude	1985
Baujahr Wohnfläche	2003
Anzahl der Wohnungen	3
Gebäudefläche (A _g)	280,0 m² <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"/> Kaminabführung <input type="checkbox"/> Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Schichtkühlung <input type="checkbox"/> Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung
Erprobungsfähige Klimatisierung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
Art der Ausweitung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Gebäude-Wärme <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wasser
	Anzahl 0 Nächster Folgebauabschnitt der Inspektion <input type="checkbox"/> Sonstiges (bitte angeben)
	<input checked="" type="checkbox"/> Veranlassung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Anwendung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (bitte angeben)

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 §§ 79 ff. in der Regel von der abgemessenen Nutzfläche ab. Umwandelt die abgemessene Nutzfläche nicht den gleichen Energiebedarf (siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Messwerte der Heizleistung (Seite 6).

Die Energiebedarfswerte auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs gemäß (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 angegeben. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind beifolgend.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 angegeben.

Der Energieausweis enthält zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität (bitte angeben).

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 übermäßigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Gebäudeenergieplaner (JEK)
Michael Maik
Münchener Str. 10
88830 Schwabmünchen

Unterschrift des Ausstellers
Michael Maik
Kameralvermeister
Münchener Str. 10
88830 Schwabmünchen
Tel. 08341/90899-0, 08341/90899-10

1. Sofern der energetische GEG, gegebenenfalls aus erweiterten Anforderungswerten aus GEG
2. Nach dem GEG § 79 Abs. 1 S. 1 GEG berechnen
3. Bei Wohnflächen über 1000 m²
4. Berechnung des Energiebedarfs (siehe Seite 5) § 74 GEG
5. Berechnung des Energiebedarfs (siehe Seite 5) § 74 GEG

VP azonosító: 26142018 - 87666 Pforzen

Az ingatlan

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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

Energieverbrauch

Trüfungsstellenwert 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

Zeitraum		Energietyp ¹	Primär-energieverbrauch (kWh)	Endenergieverbrauch (kWh)	Arbeits-Wärmeenergie (kWh)	Arbeits-Wärmeleistung (kW)	Klima-faktor
von	bis						
15.06.2019	15.06.2021	Heizöl	1,10	9006	21373	77736	0,34

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizesset im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen 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.

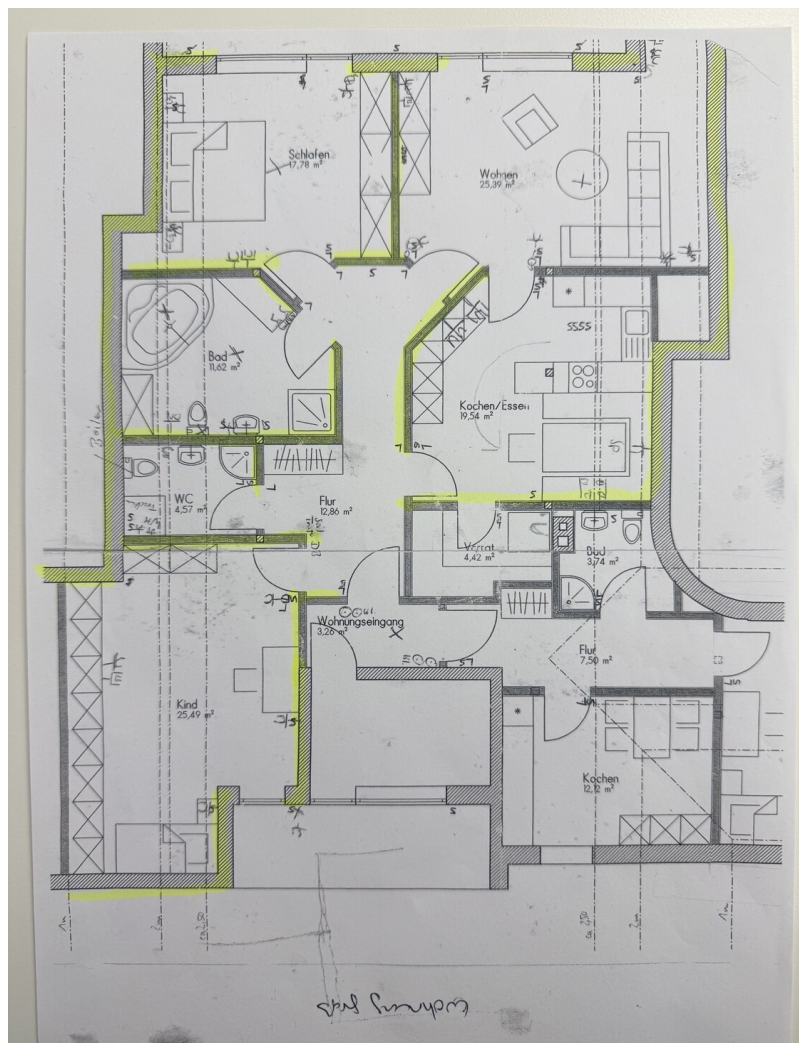
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (m²) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Werte für das Gebäude. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes wird durch den Vergleich des Istenergieverbrauchs mit dem in der Skala angegebenen Referenzwert ermittelt.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 gegenüberfalls auch Leerlaufverluste, Warmwasser oder Kühlleistung in kWh
3 GEG: Gebäudeenergiegesetz, § 79 ff. Gebäudeenergiegesetz
Hilfskennzahl: 100, Kennzahlwert: 0,14

VP azonosító: 26142018 - 87666 Pforzen

Alaprajzok



VP azonosító: 26142018 - 87666 Pforzen

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 26142018 - 87666 Pforzen

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 26142018 - 87666 Pforzen

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