

Kaufbeuren

Edificio residenziale in posizione privilegiata - Opportunità di investimento vicino al centro città

Codice oggetto: 25142027



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 659.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 580 m²

Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142027
Superficie netta	ca. 228 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	2 x Carport, 3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	659.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	21.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	309.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



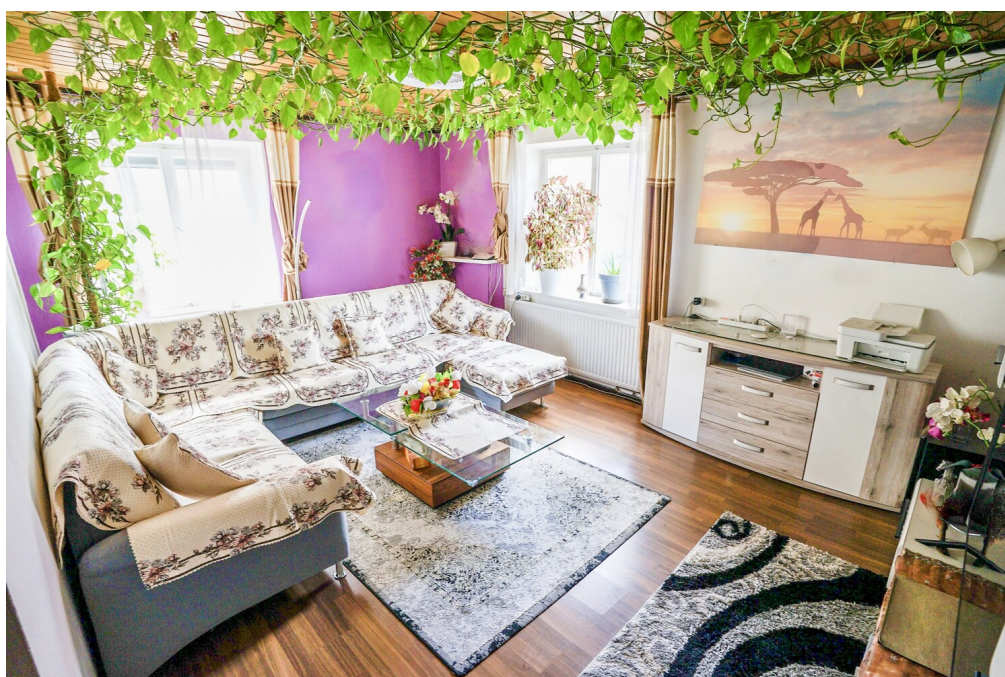
Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà



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

Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

La proprietà

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹⁾	
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 V 18550 C: Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“) D: Verordnungen nach § 30 Absatz 4 GEG Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubauten) ☐ eingehalten	
Aufstellungen gemäß GEG: Primärenergiebedarf: Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a) Energieeffiziente Qualität der Gebäudehülle (Hf): 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. 3 oder 4 GEG nach § 71 Abs. 3 Nr. 1 a) und in Verbindung mit § 71 Abs. 3 GEG: ☐ Photovoltaikanlagen (Nennleistung) (§ 71a) ☐ Windenergie (§ 71b) ☐ Wasserkraft (§ 71c) ☐ Solarthermische Anlagen (§ 71d) ☐ Heizungsanlagen (§ 71e) ☐ Biomasseanlagen (§ 71f) ☐ Geothermieanlagen (§ 71g) ☐ Solarthermische Anlagen (§ 71h) ☐ Geothermieanlagen (§ 71i) ☐ Geothermieanlagen (§ 71j) ☐ Geothermieanlagen (§ 71k) ☐ Geothermieanlagen (§ 71l) ☐ Geothermieanlagen (§ 71m) ☐ Geothermieanlagen (§ 71n) ☐ Geothermieanlagen (§ 71o) ☐ Geothermieanlagen (§ 71p) ☐ Geothermieanlagen (§ 71q) ☐ Geothermieanlagen (§ 71r) ☐ Geothermieanlagen (§ 71s) ☐ Geothermieanlagen (§ 71t) ☐ Geothermieanlagen (§ 71u) ☐ Geothermieanlagen (§ 71v) ☐ Geothermieanlagen (§ 71w) ☐ Geothermieanlagen (§ 71x) ☐ Geothermieanlagen (§ 71y) ☐ Geothermieanlagen (§ 71z)	
Vergleichswerte Endenergie ⁴⁾	
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren	
Das GEG dient für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall unterschiedliche Ergebnisse liefern können. Insbesondere wegen standardisierter Berechnungsverfahren können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Gebäudehülle und spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A _G) die im Allgemeinen größer als die tatsächliche des Gebäudes.	
Zusätzliche Angaben auf Seite 2 des Energieausweises: Für bei Neubauten bei Modernisierung im Teil des B oder Absatz 1 GEG: Wennschonungen möglich. 4) Die Endenergie, die bei der Berechnung des Energiebedarfs in der Vorversion des GEG (GEG) angegeben ist, ist die Endenergie. Zur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen (Summe erreichte) ggf. weitere Einträge in der Anlage. Einträge, die vor dem 1.1.2023 zum Zweck der Modernisierung in einem Gebäude eingetragene oder aufgeführt werden sind eine Energieausweisung, die nicht dem GEG entspricht. Eintrag ist ein der Modernisierung nach dem Vorgabe des GEG.	

Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Una prima impressione

In vendita una spaziosa casa plurifamiliare con quattro bagni, finestre in legno con doppi vetri, un ampio vialetto d'accesso e un ampio potenziale di ampliamento. Che sia per una famiglia numerosa o come investimento, questa proprietà offre un'ampia gamma di opzioni di progettazione. L'ampliamento al piano terra consente la creazione di un appartamento indipendente o di un'unità commerciale: i permessi necessari sono già in atto. L'attuale costruzione consente la conversione in tre unità residenziali separate, offrendo quindi una solida opportunità di investimento. Il piano terra potrebbe essere trasformato in un luminoso e spazioso appartamento di 3,5 locali con circa 83,7 m² di superficie abitabile, pavimenti in vero legno e ampie finestre. L'ampia terrazza esposta a ovest crea una piacevole oasi di benessere. Il primo piano, una volta convertito, offre circa 81,7 m² di superficie abitabile e tre stanze, creando un appartamento spazioso con soffitti alti e ampio spazio per tutta la famiglia. La mansarda offre diverse possibilità di sviluppo, ad esempio un bilocale di 76,4 m² o un appartamento duplex di oltre 100 m² con abbondante luce naturale e spazio aggiuntivo grazie all'abbaino esistente. Attualmente, la mansarda è accessibile tramite una scala a chiocciola interna ed è utilizzata come sala hobby e tempo libero. La proprietà comprende anche un ampio accesso al cortile posteriore con tre posti auto coperti, inclusi nel prezzo di acquisto. Un altro punto di forza è il nuovo impianto di riscaldamento e fotovoltaico, che garantisce un approvvigionamento energetico a prova di futuro, moderno ed economico. La fonte energetica primaria è il gas naturale fornito dalla rete comunale, che consente un riscaldamento confortevole ed efficiente.

Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com