

Buchloe

## casa a schiera Buchloe

*Codice oggetto: 25142037*



PREZZO D'ACQUISTO: 530.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 282 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25142037 - 86807 Buchloe

- 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: 25142037 - 86807 Buchloe

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142037
Superficie netta	ca. 118 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage, 14000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	530.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25142037 - 86807 Buchloe

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	10.09.2035	Consumo energetico	173.80 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972



Codice oggetto: 25142037 - 86807 Buchloe

## La proprietà



Codice oggetto: 25142037 - 86807 Buchloe

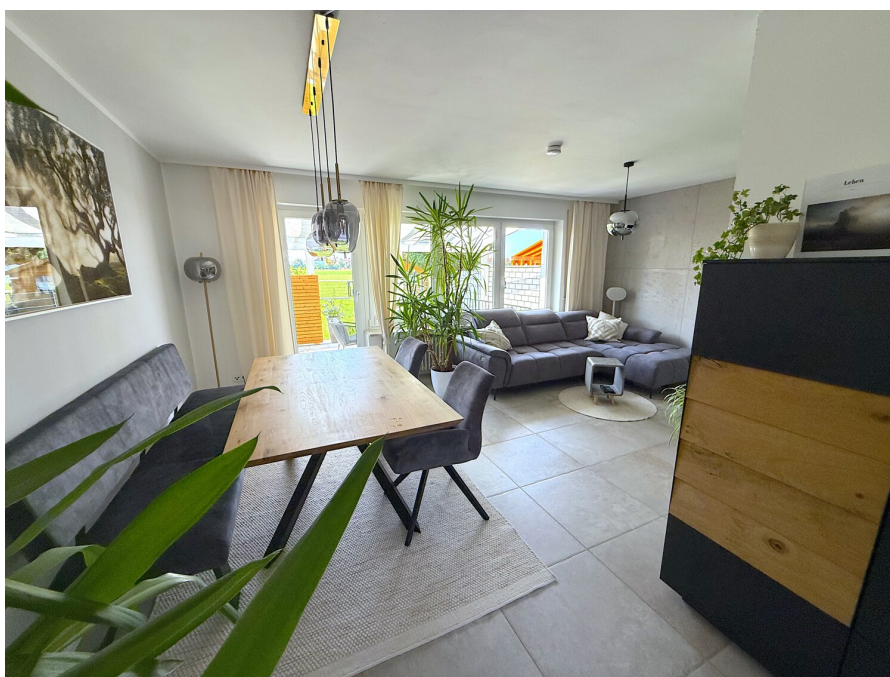
## La proprietà





Codice oggetto: 25142037 - 86807 Buchloe

## La proprietà



Codice oggetto: 25142037 - 86807 Buchloe

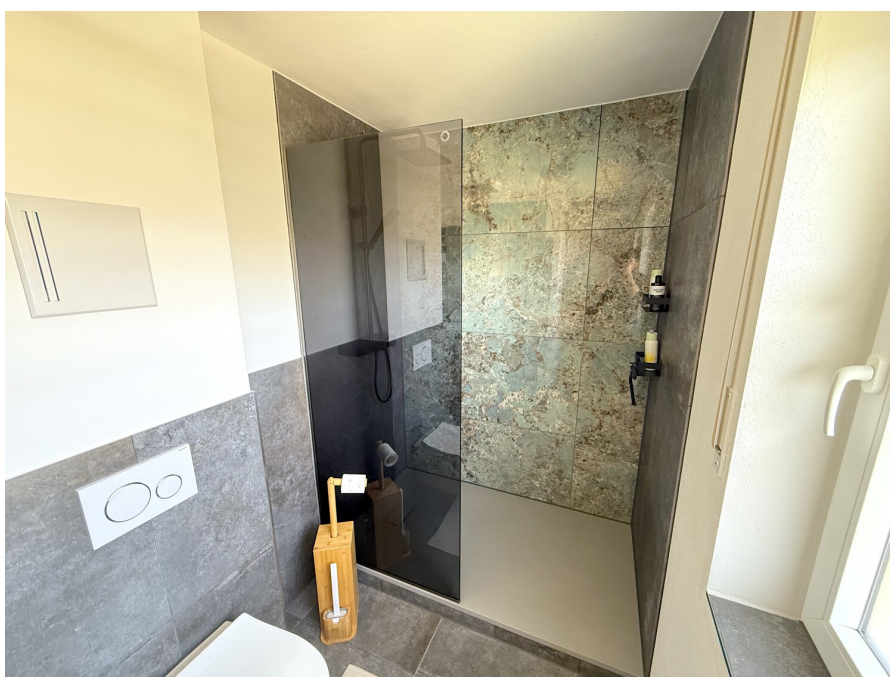
## La proprietà





Codice oggetto: 25142037 - 86807 Buchloe

## La proprietà



Codice oggetto: 25142037 - 86807 Buchloe

## La proprietà





Codice oggetto: 25142037 - 86807 Buchloe

## 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](http://www.von-poll.com)



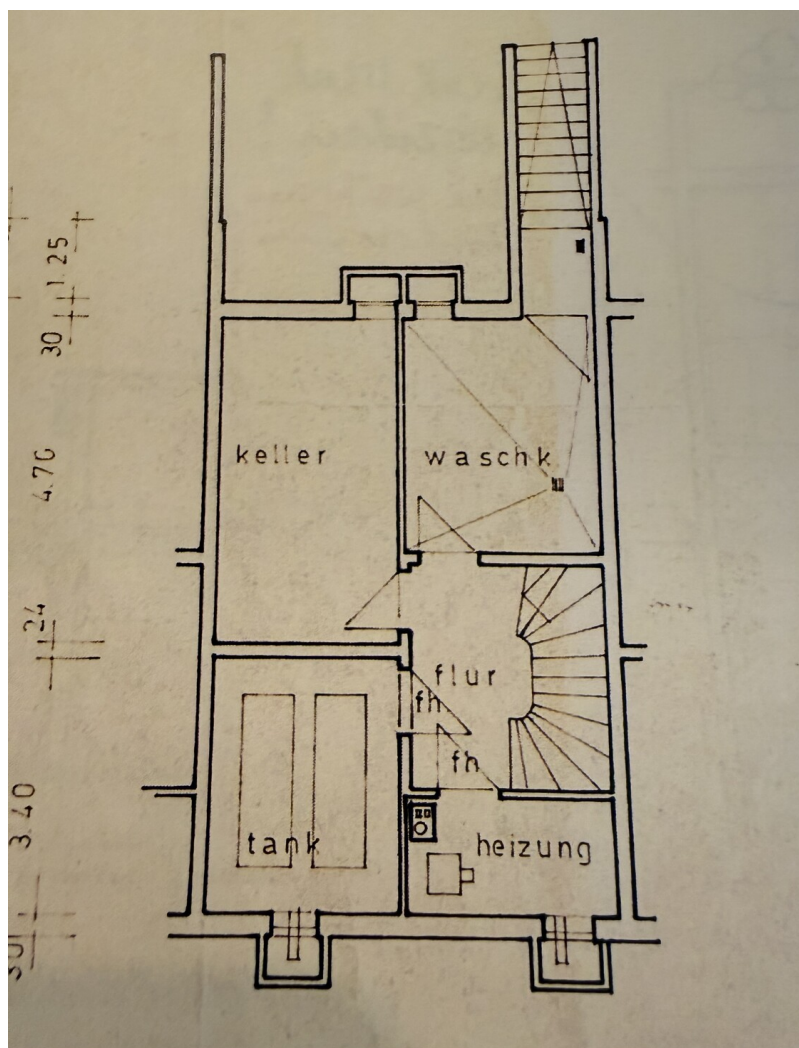
Codice oggetto: 25142037 - 86807 Buchloe

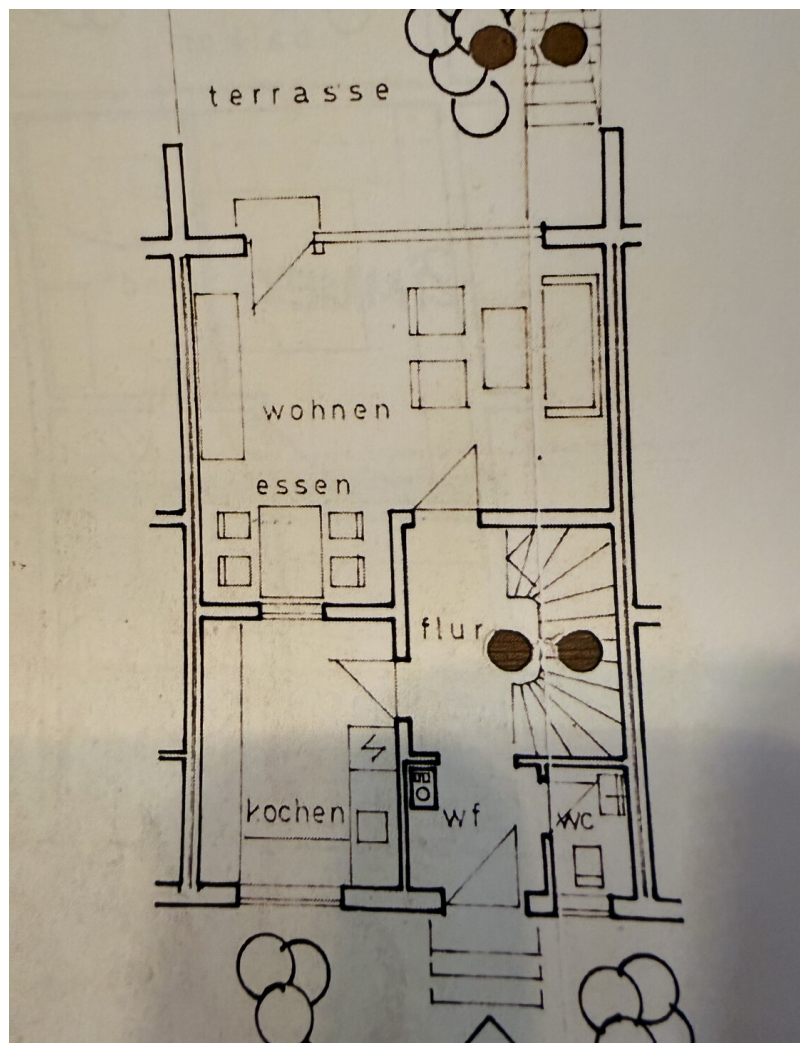
## La proprietà

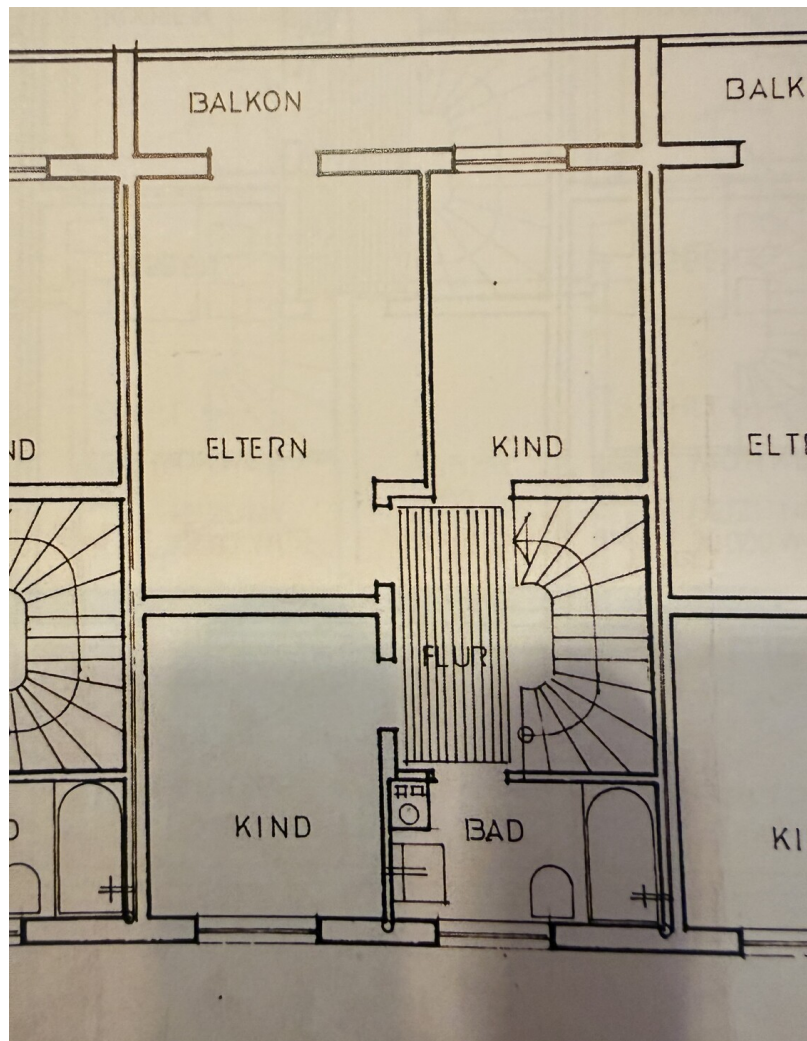


Codice oggetto: 25142037 - 86807 Buchloe

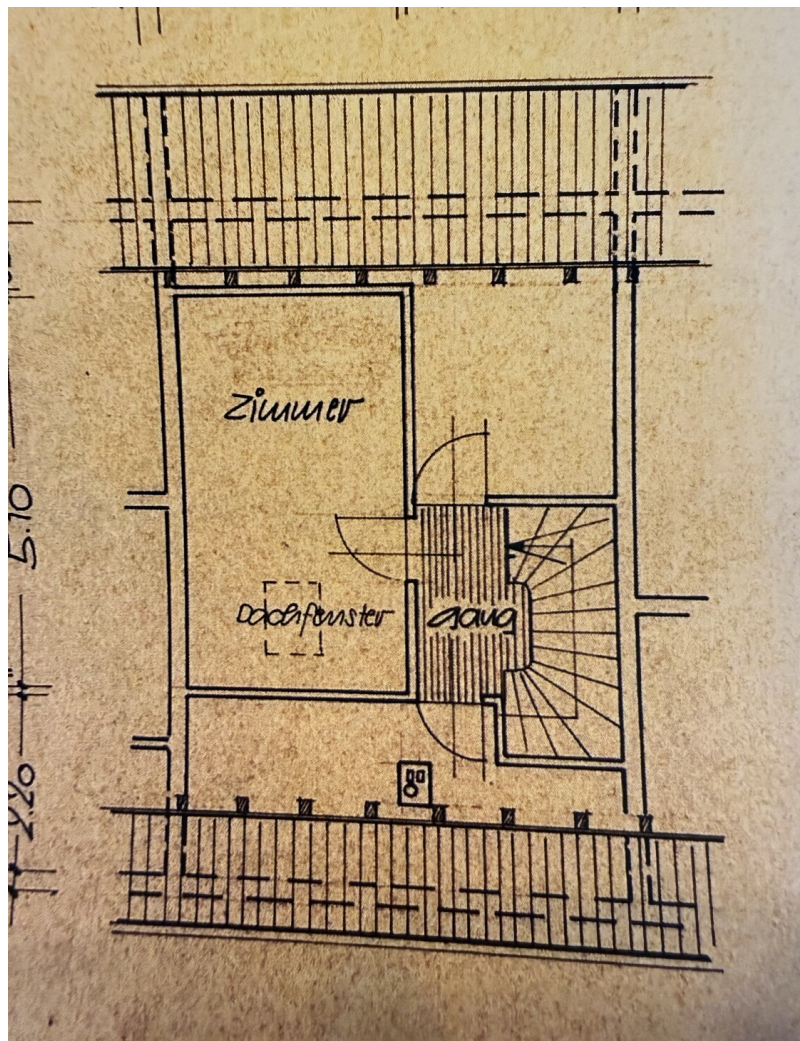
## Planimetrie











# ENERGIEAUSWEIS

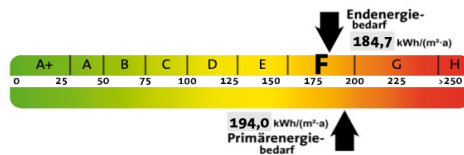
für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BY-2025-005978482

2

## Energiebedarf des Gebäudes

Treibhausgasemissionen 50,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m²·a)Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle<sup>3</sup>:

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 GEGSommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)<sup>4</sup> ☐ eingehalten

## Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

184,7 kWh/(m²·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien<sup>5</sup>: ☐ 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 GEG<sup>6</sup>☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)☐ Wärmepumpe (§ 71c)☐ Stromdirektheizung (§ 71d)☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)☐ Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)☐ Dezentrale, elektr. WW-Bereitung (§ 71 Abs. 5)☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

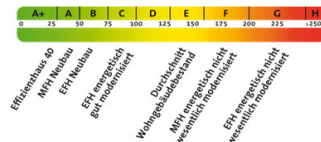
Art der EE	Wärme <sup>7</sup> [%]	EE Einzelanl. <sup>8</sup> [%]	EE aller Anl. <sup>9</sup> [%]
			Summe <sup>10</sup> [%]:

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>11</sup>:

Art der EE	Anteil EE <sup>12</sup> [%]
	Summe <sup>13</sup> [%]:

☐ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG <sup>3</sup>Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus <sup>5</sup>Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen <sup>6</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

<sup>7</sup>Nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen <sup>8</sup>Summe einschließlich ggf. weiterer Einträge in der Anlage <sup>9</sup>Anlagen, 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 <sup>10</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

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: 25142037 - 86807 Buchloe

## Una prima impressione

Questa casa a schiera completamente ristrutturata, costruita nel 1972, coniuga un ambiente abitativo moderno con una planimetria ben progettata e finiture di alta qualità. La superficie abitabile di circa 118 m² si sviluppa su tre livelli, offrendo ambienti flessibili per soddisfare le esigenze individuali. Il terreno di circa 282 m² offre inoltre ampie possibilità di progettazione paesaggistica. Un ammodernamento completo nel 2023 ha comportato non solo il rinnovamento di tutti gli aspetti tecnici ed estetici, ma anche un attento adeguamento delle planimetrie per soddisfare gli standard abitativi contemporanei. L'intero edificio si presenta quindi in perfette condizioni e vanta finiture di pregio. Il piano terra accoglie gli ospiti con un'ampia e luminosa zona giorno e pranzo con ampie finestre. L'accesso diretto alla terrazza e al giardino ben curato estende lo spazio abitativo all'esterno, creando un collegamento fluido tra interno ed esterno. Adiacente si trova la cucina a pianta aperta, dotata di moderni mobili da incasso ed elettrodomestici di alta qualità. Il design elegante e i materiali accuratamente selezionati garantiscono un'estetica complessiva senza tempo. Al piano superiore si trovano due confortevoli camere da letto, ciascuna con ampio spazio per idee di arredamento personalizzate. Inoltre, nella disposizione degli spazi è stata posta particolare attenzione alla funzionalità e alla privacy. Anche l'elegante bagno, illuminato da luce naturale e dotato di sanitari moderni e di una spaziosa doccia, è stato completamente ristrutturato nel 2023. Un altro punto forte è la stanza aggiuntiva, flessibile e adatta sia come ufficio che come camera per gli ospiti. Finestre, porte e pavimenti sono stati sostituiti durante la ristrutturazione. Dettagli di alta qualità, tra cui pavimenti eleganti, pareti dal design moderno e dettagli pratici, caratterizzano l'intera casa. L'area esterna offre spazio per il relax e il tempo libero, mentre il giardino anteriore ne esalta l'aspetto curato. La casa a schiera comprende anche un posto auto privato in garage, acquistabile al costo aggiuntivo di 14.000 euro. Questo porta il prezzo totale dell'immobile a 544.000 euro. La posizione dell'immobile vanta ottimi collegamenti con i mezzi pubblici ed è nelle immediate vicinanze di negozi, scuole e strutture ricreative. Strade tranquille e un quartiere ideale per le famiglie completano l'offerta. Convincetevi di persona della qualità di questo immobile durante una visita e scoprite i vantaggi di una casa recentemente ristrutturata che colpisce per funzionalità e comfort abitativo. Fissate un appuntamento oggi stesso: non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta.



Codice oggetto: 25142037 - 86807 Buchloe

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25142037 - 86807 Buchloe

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25142037 - 86807 Buchloe**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Codice oggetto: 25142037 - 86807 Buchloe

## 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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)