

**Biessenhofen / Hörmanshofen**

# Modernisierte 3,5-Zimmer Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage

**Codice oggetto: 26142008**



**PREZZO D'AFFITTO: 1.330 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102,5 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**Codice oggetto: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen**

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

**Codice oggetto: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26142008	Prezzo d'affitto	1.330 EUR
Superficie netta	ca. 102,5 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	250 EUR
Vani	3.5	Appartamento	Piano terra
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Bagni	1	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Anno di costruzione	1961	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 10 EUR (Affitto), 1 x Garage, 30 EUR (Affitto)	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

**Codice oggetto: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	215.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.08.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

**Codice oggetto: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen

## 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)



KI-basiertes Bild

**Codice oggetto: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen**

## La proprietà





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

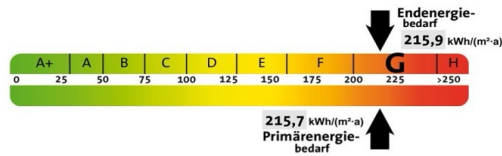
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

**Berechneter Energiebedarf**

Registriernummer BY-2025-005890678

2

## Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 44,2 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 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)<sup>4</sup>  eingehalten

**Endenergiebedarf des Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

215,9 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 (§ 71, f, 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 [%] EE Einzelanl.<sup>7</sup> [%] EE aller Anl.<sup>8</sup> [%]

Summe<sup>9</sup> [%]:

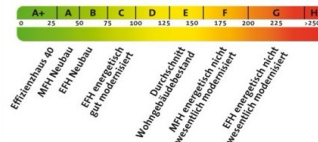
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Art der EE Anteil EE<sup>10</sup> [%]

Summe<sup>11</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), 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, MH: 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 01.01.2014 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: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen**

## Una prima impressione

Ab 01.06.2026 ist eine vollständig modernisierte 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem nahezu top Zustand zu vermieten. Die Wohnung wurde umfassend saniert – Böden, Wände, Türen, Elektrik sowie Wasserleitungen wurden erneuert. Zeitgleich wurden die Wände frisch verputzt und gestrichen sowie neue Sockelleisten verbaut. Die größtenteils erneuerten, dreifach verglasten Fenster sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen, ca. 25 qm großen Terrasse und dem eigenen Gartenanteil bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen schaffen ein helles und offenes Raumgefühl. Ein besonderes Highlight ist die moderne LED-Beleuchtung im Wohnbereich, die für eine stilvolle und individuelle Atmosphäre sorgt. Die Küche ist modern gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich, jedoch ist die abgebildete Küche nicht inkludiert.

Das Badezimmer ist mit großformatigen Fliesen in Marmoroptik ausgestattet und verfügt über eine großzügige Dusche sowie eine Eckbadewanne. Ergänzt wird das Angebot durch einen großen Kellerraum, einen separaten Waschbereich sowie einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum. Garagen können bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Die gesamte Kaltmiete beläuft sich inkl. Garage sowie Stellplätze auf 1.380,00€.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen**

## Dettagli dei servizi

- ca. 25 m<sup>2</sup> Terrasse mit Südausrichtung
- eigener Gartenanteil
- vollständige Modernisierung (Böden, Wände, Türen)
- neue Elektrik & Wasserleitungen
- größtenteils neue 3-fach verglaste Fenster
  
- modernes Bad mit Dusche & Eckbadewanne
- LED-Spotlights & Ambientebeleuchtung im Wohnzimmer
- direkter Terrassenzugang (Wohn- & Schlafzimmer)
- großer Kellerraum + separater Waschraum
- zusätzlicher Hobbyraum
- Garagen optional anmietbar

**Codice oggetto: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmannshofen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Region Allgäu, die für ihre hohe Lebensqualität, naturnahe Umgebung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bekannt ist. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur macht die Region sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler besonders attraktiv. Seen, Wanderwege und eine beeindruckende Alpenkulisse sorgen für einen hohen Erholungswert und machen das Allgäu zu einer der gefragtesten Wohnlagen in Süddeutschland.

Insbesondere die Ortschaft Biessenhofen bietet eine sehr gute Grundversorgung im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie diverse Dienstleister sind im Ort vorhanden. Zudem verfügt die Gemeinde über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen sowie Busanbindungen in die umliegenden Städte. Über die nahegelegene Bundesstraße B16 sind Kaufbeuren und Marktoberdorf in wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Nestlé-Werk befindet sich zudem ein großer und bedeutender Arbeitgeber direkt vor Ort.

Die Wohnung liegt im ruhigen Ortsteil Hörmannshofen, einer gewachsenen und naturnahen Wohnlage südlich von Biessenhofen. Der Ort ist geprägt von einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre und bietet gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich unter anderem ein Gasthaus sowie weitläufige Naturflächen für freizeitliche Aktivitäten aller Art.

**Codice oggetto: 26142008 - 87640 Biessenhofen / Hörmanshofen**

## 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)