

Kaufbeuren

Mehrfamilienhaus in Top Lage - Zentrumsnahe Kapitalanlage

Número da propriedade: 25142027



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 659.000 EUR • ÁREA: ca. 228 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 580 m²

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Numa vista geral

Número da propriedade	25142027
Área	ca. 228 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1956
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	659.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	309.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.07.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1956

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

O imóvel



Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

O imóvel



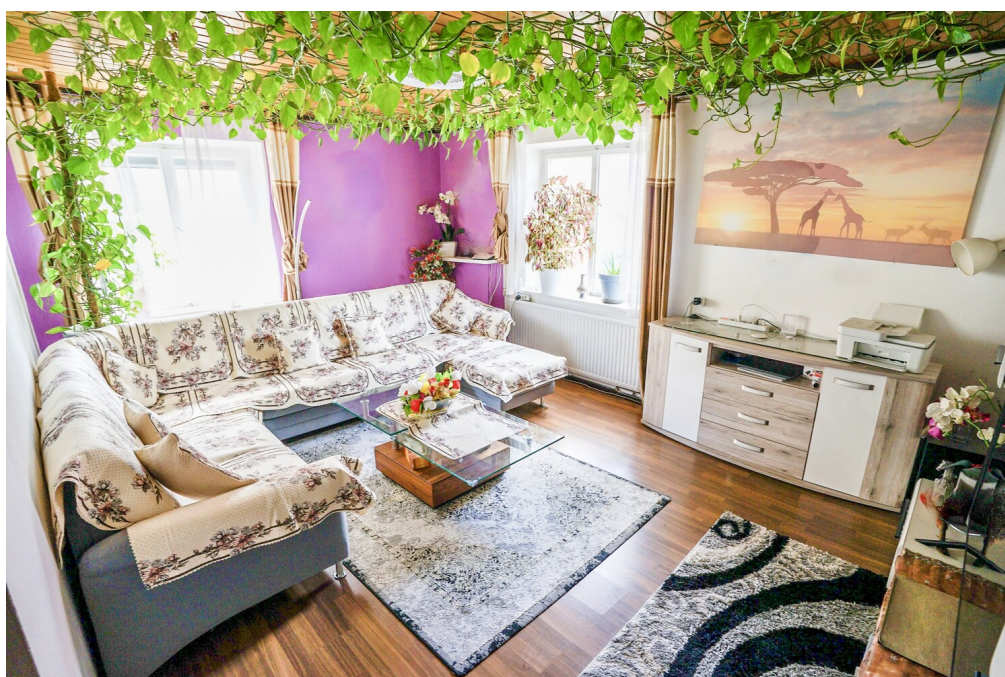
Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

O imóvel



Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

O imóvel



Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

O imóvel



Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

O imóvel



Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

O imóvel



Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

O imóvel



Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

O imóvel



Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

O imóvel



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

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

O imóvel

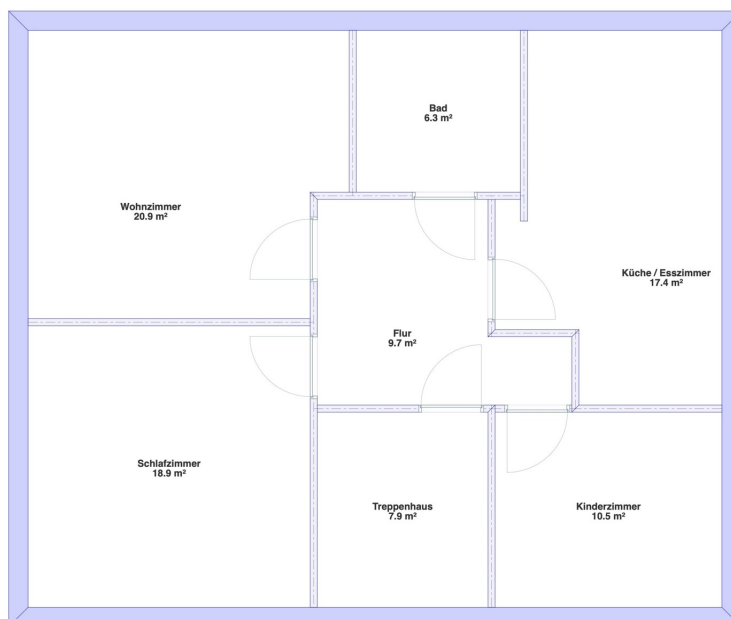
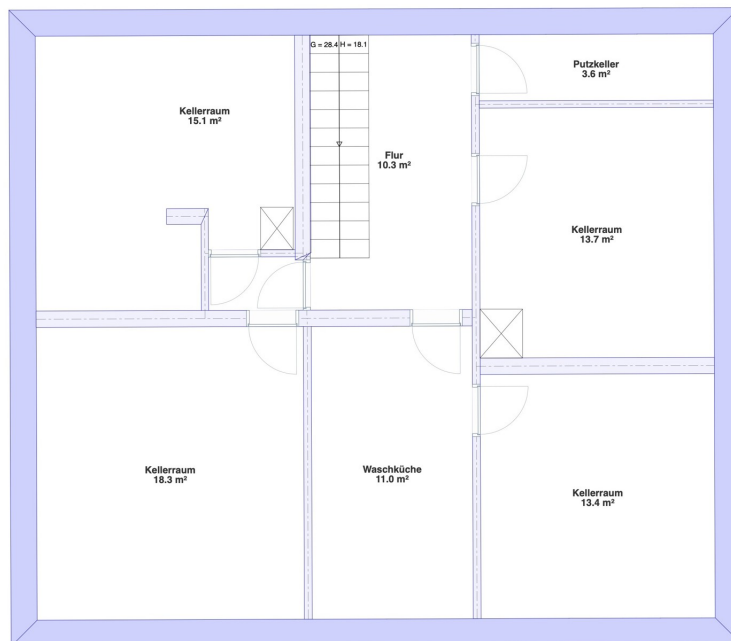
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹⁾	
Berechneter Energiebedarf Registernummer: BY-2023-005659370 2	
Energiebedarf des Gebäudes	
A B C D E F G H 0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250 Endenergiebedarf 309,9 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf 308,7 kWh/(m²·a)	
Treibhausgasemissionen 63,0 kg CO ₂ -Äquivalent/(m²·a)	
Anforderungen gemäß GEG's	
Primärenergiebedarf	
ist-Wert	kWh/(m²·a)
Anforderungswert	kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _t	
ist-Wert	kWh/(m²·a)
Anforderungswert	kWh/(m²·a)
Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:	
B: Verfahren nach DIN V 18589	
□ Reglung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)	
B: Veranforderungen nach § 30 Absatz 4 GEG	
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten	
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	
□ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch ausschließliche Erfüllungsoptionen	
□ Photovoltaikanlage (Wärmepumpe) (§ 71a)	
□ Solarthermische Anlage (§ 71b)	
□ Windenergie (§ 71c)	
□ Wasserkraft (§ 71d)	
□ Solarthermische Anlage (§ 71e)	
□ Nutzungsgut: für Raum- u. Wasserstoff-destillate (§ 71f, g)	
□ Solarthermische Anlage (§ 71h)	
□ Solarthermische Anlage (§ 71i)	
□ Geothermie, elektr. Wärmepumpe (§ 71 Abs. 5)	
□ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 3 GEG	
Art der EE	
Wärmer [Nm]	EE Einzelart [Nm] EE oder Art [Nm]
Summe [Nm]	
□ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt	
Art der EE	
Wärmer [Nm]	Art der EE [Nm]
Summe [Nm]	
□ Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage	
Vergleichswerte Endenergie ⁴⁾	
A B C D E F G H 0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250	

Effizienzwerte der Heizungsanlage
Effizienzwerte der Warmwasseranlage
Effizienzwerte der Kälteanlage
Effizienzwerte der Lüftungsanlage
Effizienzwerte der Klimaanlage
Effizienzwerte der Wärmepumpe
Effizienzwerte der Solarthermie
Effizienzwerte der Photovoltaik

¹⁾ Quelle: Bundesrat, 1. und 2. Lesung. Text bei Neubau steht bei Modernisierung im Teil des 1. bis Absatz 1 GEG. Wenn Änderungen möglich.
²⁾ Eine Information über die Modernisierung. Zweck der Darstellung ist die Vergleichbarkeit der Anlagen. Wenn EE in der Modernisierung der Einzelanlage.
Zur bei gemeinsamen Nutzung mit mehreren Anlagen (Summe erreichte ggf. weitere Einträge in der Anlage. Einträge, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Modernisierung
in einem Gebäude eingetragene oder aufgeführt werden sind eine Energieerzeugung, einschließlich, gemäß Berechnung im Einzelfall. ³⁾ Eintrag für die Modernisierung von dem
Wärmer-Verfahren.

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Uma primeira impressão

Angeboten wird ein sehr geräumiges Mehrfamilienhaus mit vier Bädern, Holzfenstern mit Doppelverglasung, einer großzügigen Einfahrt und viel Ausbaupotenzial. Ob für eine große Familie oder als Kapitalanlage – dieses Objekt bietet vielfältigen Gestaltungsfreiraum.

Durch den Anbau im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung oder eine Gewerbeeinheit einzurichten – die entsprechenden Genehmigungen liegen bereits vor.

Die aktuelle Bauweise ermöglicht den Umbau in drei separate Wohneinheiten und bietet damit eine solide Kapitalanlage.

Im Erdgeschoss könnte eine lichtdurchflutete, großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 83,7 m² Wohnfläche, Echtholzböden und großen Fensterflächen entstehen. Die große West-Terrasse schafft zudem eine angenehme Wohlfühloase.

Der erste Stock bietet nach Ausbau auf rund 81,7 m² Wohnfläche und drei Zimmern eine geräumige Wohnung mit hohen Decken und viel Platz für die ganze Familie.

Das Dachgeschoss eröffnet vielfältige Ausbaumöglichkeiten – beispielsweise eine 2-Zimmer-Wohnung mit 76,4 m² oder eine über 100 m² große Maisonette-Wohnung mit viel Tageslicht und zusätzlichem Raum dank der bereits bestehenden Dachgaube. Derzeit ist das Dachgeschoss über eine interne Wendeltreppe zugänglich und wird als Hobby- und Freizeitraum genutzt.

Zur Immobilie gehört außerdem eine große Einfahrt in den Hinterhof mit drei Carport-Stellplätzen, die im Kaufpreis enthalten sind.

Ein weiteres Highlight ist die neue Heizungs- und Photovoltaikanlage, die für eine zukunftsorientierte, moderne und kostengünstige Energieversorgung sorgt. Der Hauptenergieträger ist Erdgas über die städtische Versorgung, was komfortables und effizientes Heizen ermöglicht.

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com