

Pforzen

## 3 Familien Haus in Pforzen

*Número da propriedade: 26142018*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**PREÇO DE COMPRA: 840.000 EUR • ÁREA: ca. 309,29 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 1.638 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26142018 - 87666 Pforzen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26142018 - 87666 Pforzen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26142018
Área	ca. 309,29 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1981

Preço de compra	840.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 300 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

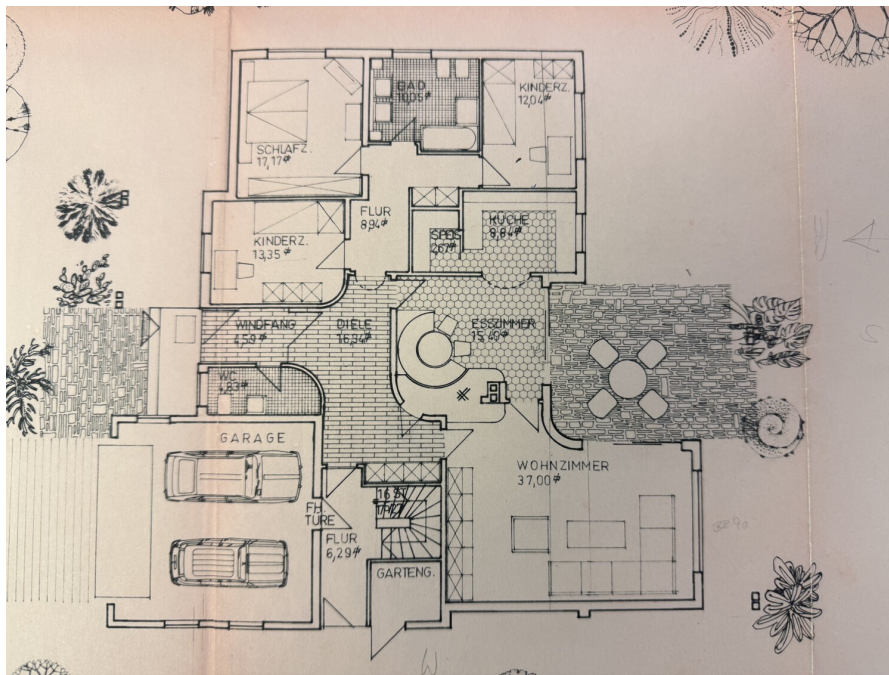
Número da propriedade: 26142018 - 87666 Pforzen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Óleo</b>	Certificado Energético	<b>Certificado de consumo de energia</b>
Certificado Energético válido até	<b>27.10.2031</b>	Consumo final de energia	<b>105.10 kWh/m²a</b>
Aquecimento	<b>Petróleo</b>	Classificação energética	<b>D</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>2003</b>

Número da propriedade: 26142018 - 87666 Pforzen

# O imóvel



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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

<b>Gebäude</b>	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Friedstraße 10 87666 Pforzen
Gebäudeart	Garagen Gebäude
Baujahr Gebäude	1985
Baujahr Wohnfläche	2003
Anzahl der Wohnungen	3
Gebäudefläche (A <sub>g</sub> )	280,0 m² <input type="checkbox"/> nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wohnfläche (Energiefläche für Heizung)	Haupthaus
Wohnfläche (Energiefläche für Warmwasser)	Haupthaus
Erneuerbare Energien	NE
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Kaminabführung <input type="checkbox"/> Schornsteinführung <input type="checkbox"/> Lüftungseinheit ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gebäudekälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Insprichpflichtige Klimatisierung	Anzahl: 0 Nächtliche Filterleistung bei Inspektion
Art der Ausweitung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Heizung <input type="checkbox"/> Heizleistung (Anforderung) <input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung / Verbot <input type="checkbox"/> Sonstiges (Beschreibung)

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Das energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudefläche nach den §§ 79 ff. in der Regel von den abgemessenen Nutzflächen ab. Umwandelt die abgemessenen Vergleichswerte sollen übermäßige Vergleichsmöglichkeiten (siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Messwertangaben (siehe 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 Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 angegeben.

Der Energieausweis enthält zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität (sonstige Angaben).

**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. 08341/90999-0, 08341/90999-10

1. Sofern bei bestimmten GEG, insbesondere bei energetischen Anforderungswerten des GEG, die in den §§ 79 ff. GEG enthalten sind, die Berechnung der energetischen Qualität des Gebäudes auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs gemäß (Energiebedarfsausweis) erfolgt, sind die Berechnungsergebnisse in den §§ 79 ff. GEG zu vermerken.

Número da propriedade: 26142018 - 87666 Pforzen

# O imóvel

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.8. August 2020

---

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

---

**Energieverbrauch**

Trüfungsstellenwert 32,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**108,1 kWh(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**115,8 kWh(m<sup>2</sup>·a)**

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)** **106,1 kWh(m<sup>2</sup>·a)**

---

**Verbrauchsverfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energietyp <sup>1</sup>	Primär-energieverbrauch (kWh)	Endenergieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
15.06.2019	15.06.2021	Heizöl	1,10	9908	2192	7716	0,34

weitere Einträge in Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

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.

---

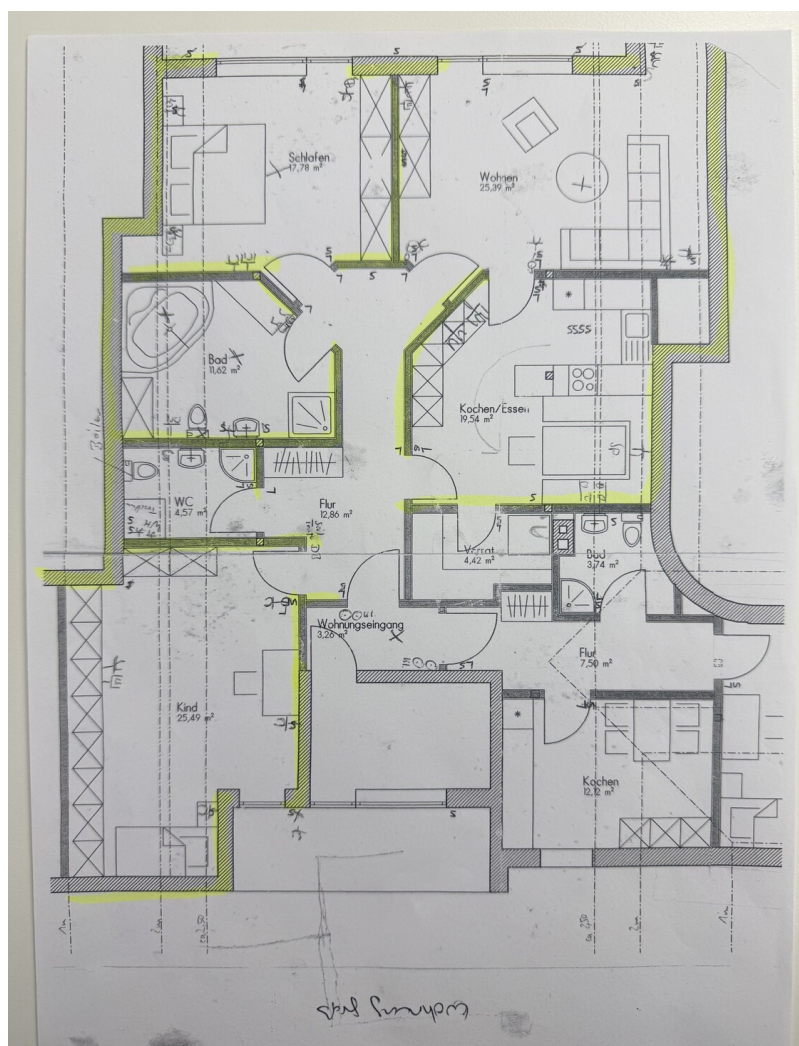
**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (m<sup>2</sup>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Werte des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes wird durch den Vergleich des Ist-Energieverbrauchs mit dem in der Skala angegebenen Vergleichswert ermittelt.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegenüberwärtlich: Leerstandszeitliche, Warmwasser oder Klimawerte in kWh  
GEG: Gebäudeenergiegesetz, § 79 ff. Gebäudeenergiegesetz  
Hilfswerte: Tabelle 101, Tabelle 102 und 103

Número da propriedade: 26142018 - 87666 Pforzen

## Plantas dos pisos





**Número da propriedade: 26142018 - 87666 Pforzen**

## Uma primeira impressão

**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 m<sup>2</sup> befindet sich die Immobilie mit insgesamt drei Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 309,39 m<sup>2</sup>.

Besonders attraktiv ist die großzügige Wohnung im Obergeschoss mit ca. 117,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die bewusst leerstehend gehalten wird und dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit bietet, sofort selbst einzuziehen. Die Erdgeschosswohnung mit ca. 161,10 m<sup>2</sup> sowie die separate 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 31,04 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 26142018 - 87666 Pforzen**

## **Detalhes do equipamento**

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
- Grundstück mit ca. 1.638 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche von ca. 309,39 m<sup>2</sup>
- 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

**Número da propriedade: 26142018 - 87666 Pforzen**

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

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

---

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