

Kaufbeuren

# Mehrfamilienhaus mit über 5,5% Rendite im Zentrum

Objektnummer: 24142046



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

**KAUFPREIS: 300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 153 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Auf einen Blick

Objektnummer	24142046	Kaufpreis	300.000 EUR
Wohnfläche	ca. 196 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	1936		
Stellplatz	3 x Freiplatz		

Objektnummer: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	380.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.01.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

# Grundrisse

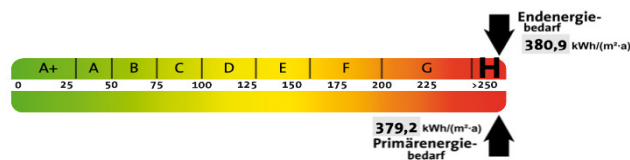
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

**Berechneter Energiebedarf**

Registriernummer BY-2025-005537242

2

### Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 77,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·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]

380,9 kWh/(m<sup>2</sup>·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. 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 73b bis h GEG<sup>6</sup>
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 73b)
  - Wärmepumpe (§ 73c)
  - Stromdirektheizung (§ 73d)
  - Solarthermische Anlage (§ 73e)
  - Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 73f, g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 73h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 73i)
  - Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 73 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> [%]:

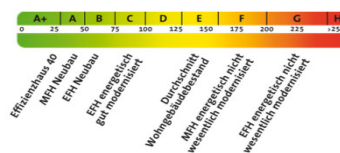
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>11</sup>:

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

Summe<sup>13</sup> [%]:

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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

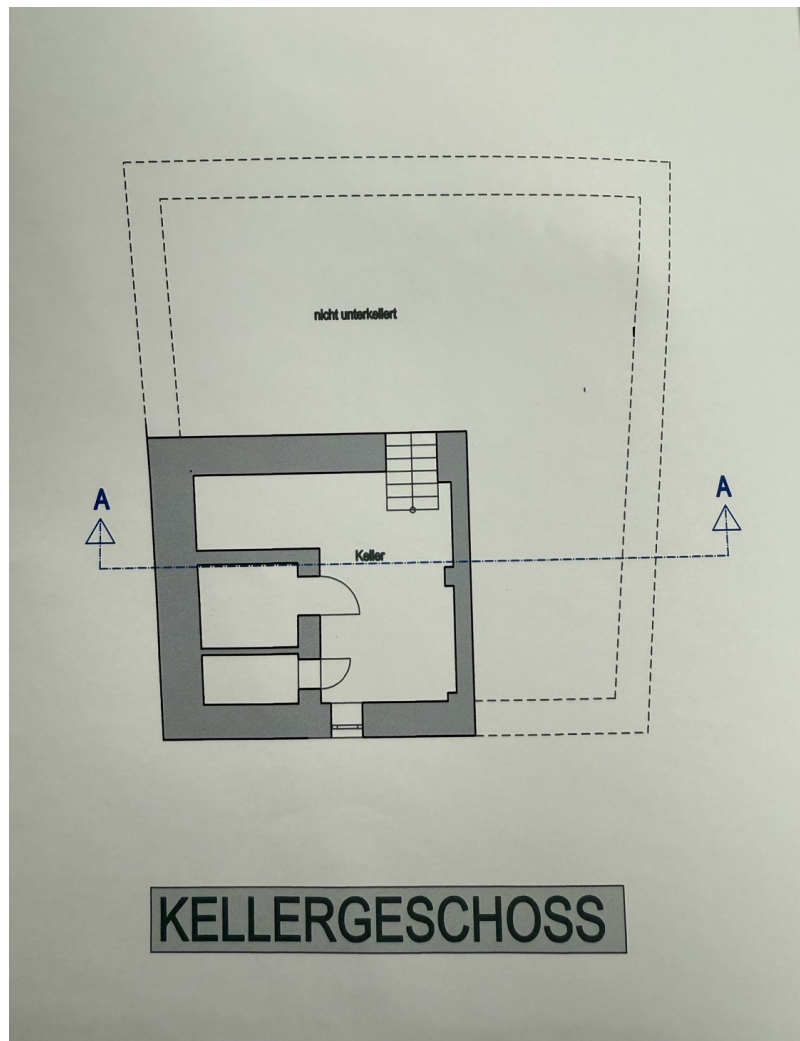


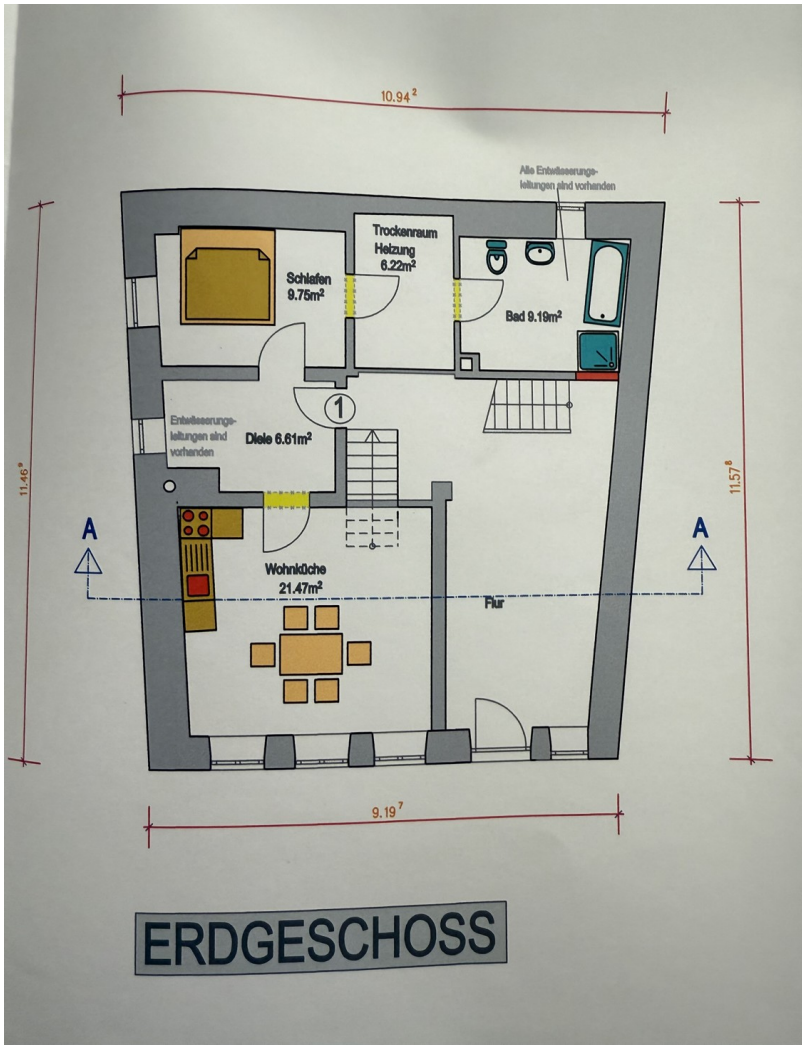
### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

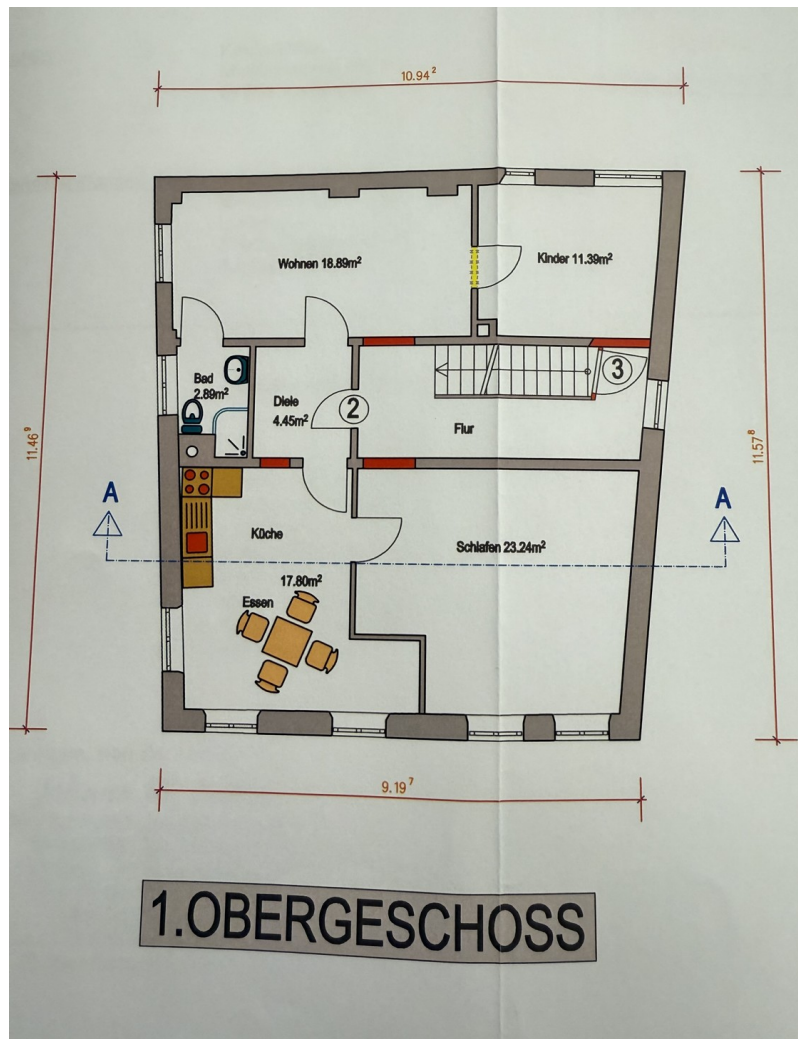
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen 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.

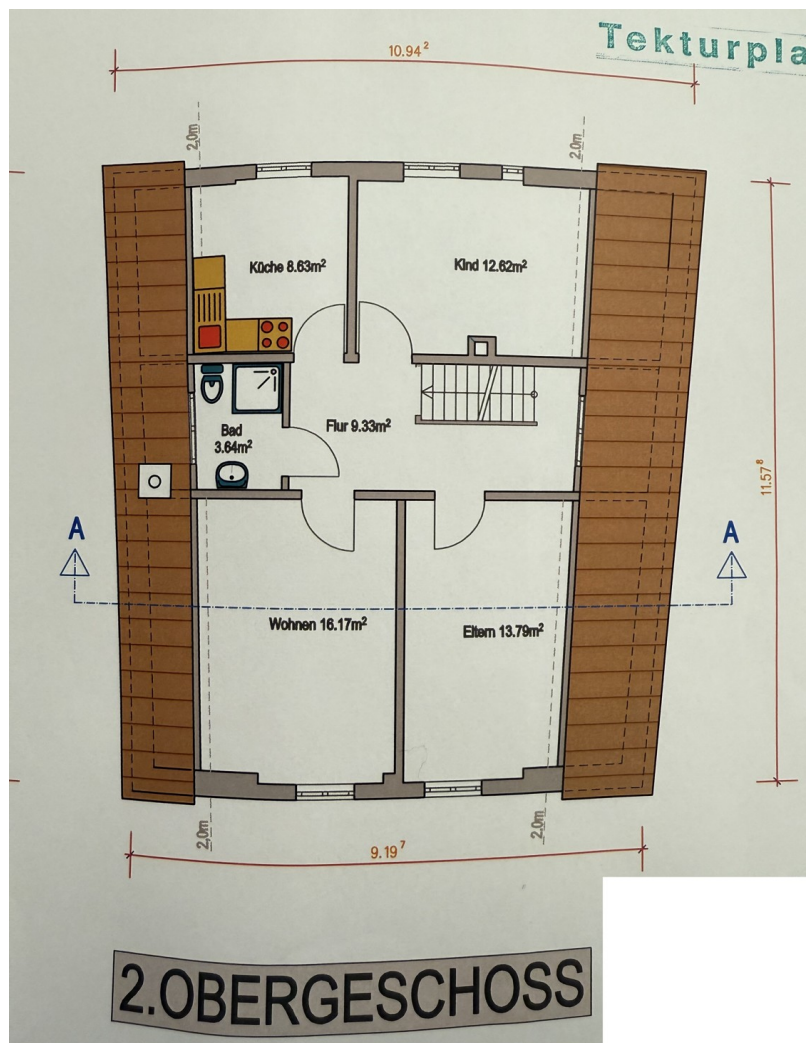
<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 5 des Energieausweises <sup>2</sup>Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG <sup>3</sup>Mehrfachnennungen möglich <sup>4</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus <sup>5</sup>Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller 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 ggfs. 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











Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Ein erster Eindruck

**\*\*Attraktive Investitionsmöglichkeit: Immobilie mit Potenzial und über 5,5 % Rendite\*\***

Diese vielseitige Immobilie in zentraler Lage von Kaufbeuren bietet mit einer Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup> auf einem 153 m<sup>2</sup> großen Grundstück großes Potenzial für Kapitalanleger und Eigennutzer. Das Haus wurde laut Eigentümerangaben ca. 1936 erbaut und umfasst drei separate Wohneinheiten, die derzeit vollständig vermietet sind und eine jährliche Kaltmiete von ca. 19.000 Euro erwirtschaften. Mit einer attraktiven Rendite von über 5,5 % stellt dieses Objekt eine lohnende Investition dar, bei der Käufer sofort von stabilen Mieteinnahmen profitieren können. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist ihr **\*\*Ensembleschutz\*\***, der den historischen Charakter des Gebäudes bewahrt. Dies bietet Käufern die Möglichkeit, Teil eines geschützten Stadtbildes zu sein und von möglichen Fördermöglichkeiten für denkmalgerechte Sanierungen zu profitieren. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet aber zugleich die Möglichkeit, individuelle Modernisierungen und Wertsteigerungen gezielt umzusetzen. Während Elektrik und Heizung in den vergangenen Jahren erneuert wurden, besteht in anderen Bereichen Renovierungsbedarf, was Investoren und handwerklich versierten Käufern erlaubt, ihre eigenen Gestaltungsideen zu realisieren. Dank der zentralen Lage in Kaufbeuren profitieren Mieter und zukünftige Eigentümer von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeiteinrichtungen und öffentlichen Verkehrsanbindungen in unmittelbarer Nähe. Die vielseitige Nutzungsmöglichkeit – sei es als Kapitalanlage, Haus-in-Haus-Vermietung oder langfristiges Mehrfamilienkonzept – macht dieses Objekt besonders attraktiv. Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein renditestarkes und geschichtsträchtiges Immobilienobjekt in gefragter Lage zu erwerben und seine Entwicklung aktiv mitzugestalten!



**Objektnummer: 24142046 - 87600 Kaufbeuren**

## Ausstattung und Details

- Immobilie ist in der Altstadt
- Gasheizung aus 2019
- Kaltmiete ca. 19.000 Euro p.a.
- Rendite über 5,5%
- 3 vermietete Wohneinheiten
- Ensembleschutz
- neue Elektrik

**Objektnummer: 24142046 - 87600 Kaufbeuren**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Innenstadt. Die Verkehrsanbindung wie auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, so erreichen Sie z. B. die nächste Bushaltestelle in ca. 150 m Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte sowie Cafes sind im Umkreis von ca. 5 - 10 Min. zu erreichen. Der nächste Kindergarten ist nur 350 m entfernt. Grund- und weiterführende Schulen sind direkt im Ort. Weitläufige Wiesen, Felder und Wälder laden zum radeln und wandern ein. Direkt in der Nachbarschaft befinden sich schöne Freizeit- und Sportanlagen. Herrliche Badeseen sorgen im Sommer für Erfrischung und im Winter erreichen Sie in einer halben Stunde verschiedene Skigebiete in den Alpen.

**Objektnummer: 24142046 - 87600 Kaufbeuren**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 380.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24142046 - 87600 Kaufbeuren

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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