

Buchloe

# Kernsaniertes Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 24142007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.030 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24142007 - 86807 Buchloe

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

Objektnummer: 24142007 - 86807 Buchloe

## Auf einen Blick

Objektnummer	24142007
Wohnfläche	ca. 254 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1910
Stellplatz	4 x Carport, 5 x Freiplatz

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24142007 - 86807 Buchloe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	84.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.03.2034	Energie- Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24142007 - 86807 Buchloe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142007 - 86807 Buchloe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142007 - 86807 Buchloe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142007 - 86807 Buchloe

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

# GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

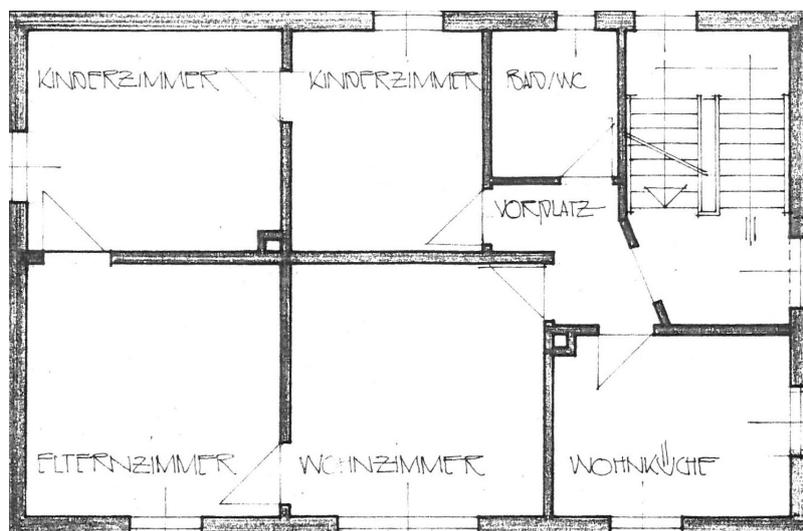
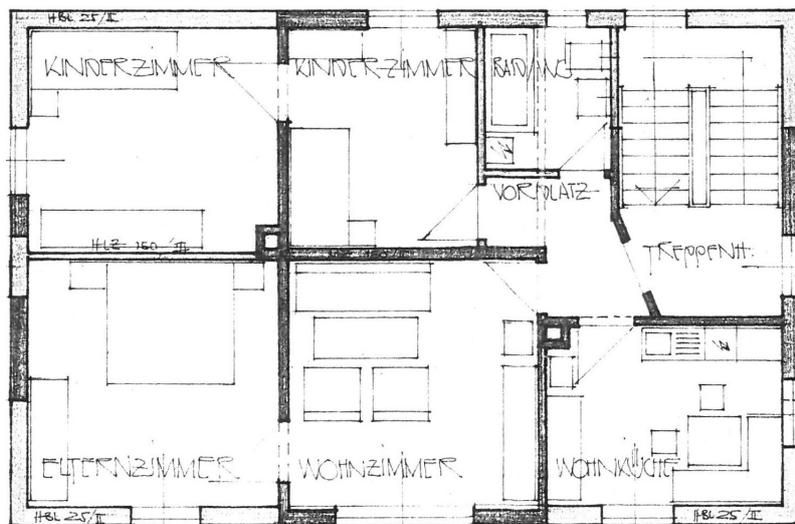
kontaktieren Sie  
uns gerne

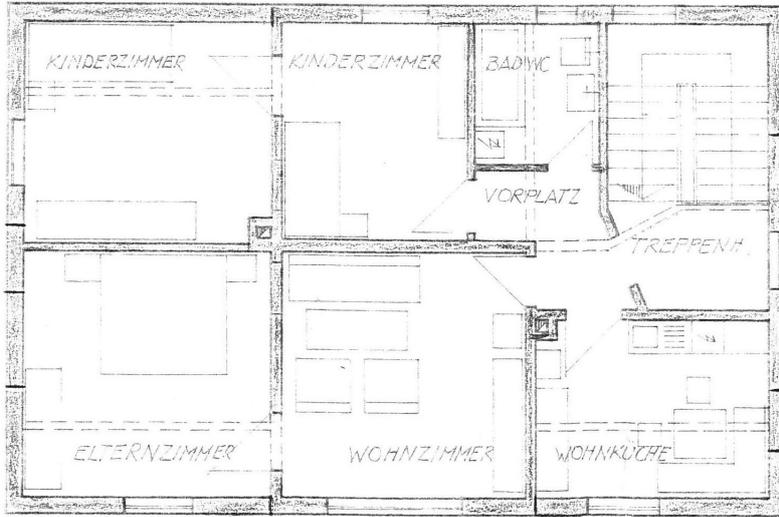
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

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

Objektnummer: 24142007 - 86807 Buchloe

## Grundrisse





## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

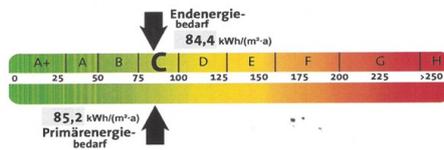
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

### Berechneter Energiebedarf

Registrierungsnummer BY-2024-005004051

2

### Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 20,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(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)  eingehalten

Anforderungen gemäß GEG <sup>1</sup>:  
Primärenergiebedarf  
Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>1</sup>,  
Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Endenergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

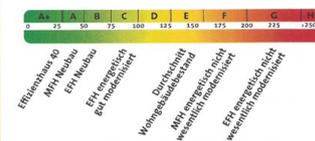
84,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

- Nutzung erneuerb. Energien<sup>2</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 § 71b bis 71g GEG<sup>3</sup>
    - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
    - Wärmepumpe (§ 71d)
    - Stromdirektheizung (§ 71d)
    - Solarthermische Anlage (§ 71e)
    - Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71f,fg)
    - 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>4</sup> [%] | EE Einzelanl. <sup>5</sup> [%] | EE aller Anl. <sup>6</sup> [%] |
|------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|            |                        |                                | Summe <sup>7</sup> [%]:        |
- Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:
- | Art der EE | Anteil EE <sup>8</sup> [%] |
|------------|----------------------------|
|            | Summe <sup>9</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.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Die Angaben sind ohne Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

<sup>1</sup> § 71 Abs. 1 auf 50% § 405 EnergieEinsparung; <sup>2</sup> nur bei Neubau; <sup>3</sup> siehe auch die in § 71 Abs. 2 GEG; <sup>4</sup> Flächenbezogener Wert; <sup>5</sup> Flächenbezogener Wert; <sup>6</sup> Flächenbezogener Wert; <sup>7</sup> Flächenbezogener Wert; <sup>8</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kältebedarf; <sup>9</sup> Summe einschließlich ggf. weiterer Einträge in der Anlage; <sup>10</sup> Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Überarbeitung unterliegen; <sup>11</sup> Berechnung im Einzelfall; <sup>12</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kältebedarf

Objektnummer: 24142007 - 86807 Buchloe

## Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer exzellenten Lage direkt in Buchloe und bietet zahlreiche Vorzüge. Das Haus wurde im Jahr 1910 in Massivbauweise errichtet und hat im Laufe der Zeit zwei umfangreiche Kernsanierungen erfahren wobei nur noch die Mauern aus dem Jahr 1910 stammen. Die erste Sanierung erfolgte im Jahr 1969, gefolgt von einer zweiten in den Jahren 2008 bis 2009. Dabei wurden sämtliche Bodenbeläge, Bäder, Strom- und Wasserleitungen, Heizkörper sowie Fenster erneuert. Zudem erhielt die Außenfassade eine WDVS-Dämmung und das Dach wurde neu eingedeckt. Im Zuge dieser Maßnahmen wurde die alte Heizungsanlage durch eine moderne und energieeffiziente Brennwertanlage ersetzt, ergänzt durch eine Solarthermieanlage. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 4 Wohnungen, darunter 3 Wohnungen mit jeweils etwa 75 Quadratmetern Wohnfläche und identischem Grundriss sowie eine 29 Quadratmeter große Dachgeschosswohnung. Die Wohnungen zeichnen sich durch Ihren Durchdachten Grundriss, der hervorragenden Belichtung und der soliden Ausstattung, mit Parkettböden in den Wohn- und Schlafbereichen sowie gefliesten Küchen und Bädern aus. Derzeit stehen die Erdgeschosswohnung sowie die Wohnung im 2. Obergeschoss leer. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind derzeit noch vermietet, jedoch bereits gekündigt. Für Kapitalanleger bietet sich eine attraktive Mietrendite von etwas über 4%. Darüber hinaus bietet das Grundstück eine Fläche von ca. 1030 Quadratmetern und birgt Potenzial für weitere Baumaßnahmen. 2x Doppelcarports, 1x Garage und Freistellplätze sind für zzgl. 20.000,00€ zu erwerben was einen Gesamtkaufpreis i.h.v. 819.000,00€ entspricht. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und Besichtigungen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24142007 - 86807 Buchloe

## Ausstattung und Details

- \*Kernsanierung im Jahr 2008\*
- 3x Wohnungen á 75qm
- 1x Dachgeschosswohnung á 29qm
- Parkettböden
- Fliesenböden
- Solarthermie
- Gas-Brennwertheizung Bj. 2008
- Teilweise Fußbodenheizung
- Kunststofffenster 2- Scheibenverglasung
- 2x Doppelcarport
- Wintergarten
- Großzügiges Grundstück

Objektnummer: 24142007 - 86807 Buchloe

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer zentralen und zugleich angenehm lebhaften Gegend von Buchloe, einer Stadt, die durch ihre strategische Lage im bayerischen Schwaben als "Tor zum Allgäu" gilt. Dieser Ort zeichnet sich durch eine außergewöhnlich gute Verkehrsanbindung, eine solide Infrastruktur sowie ein vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten aus, was ihn sowohl für Einwohner als auch für Besucher attraktiv macht. Die Verkehrsanbindung in Buchloe ist besonders hervorzuheben. Der örtliche Bahnhof spielt eine zentrale Rolle im regionalen und überregionalen Bahnverkehr, mit direkten Verbindungen nach München, Augsburg, Lindau und ins Allgäu (Bald auch S-Bahn Anbindung). Somit ist der Bahnhof nur wenige Gehminuten entfernt, ein idealer Standort für Pendler und Reisende. Auch die Anbindung an das Straßennetz ist hervorragend; die Nähe zu den Bundesstraßen B12 und B17 sowie zur Autobahn A96 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Regionen und Städte. In puncto Infrastruktur lässt die Umgebung kaum Wünsche offen. Eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu spezialisierten Geschäften, ist fußläufig erreichbar. Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten, befinden sich ebenfalls nur in wenigen Gehminuten Entfernung. Auch das Gesundheitswesen ist durch Ärzte verschiedener Fachrichtungen und Apotheken gut vertreten. Für Freizeitaktivitäten bietet Buchloe und seine Umgebung eine reiche Auswahl. Die Stadt verfügt über gut gepflegte Parkanlagen und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Entspannung im Freien einladen. Sportbegeisterte finden ein breites Angebot, darunter Sportvereine, Fitnessstudios und Schwimmbäder. Kulturell Interessierte kommen durch ein vielfältiges Angebot an Veranstaltungen, einem lokalen Theater und Kino sowie Museen auf ihre Kosten. Nicht zu vergessen sind die zahlreichen Rad- und Wanderwege, die durch die malerische Landschaft des Voralpenlandes führen und Buchloe zu einem idealen Ausgangspunkt für Ausflüge ins Allgäu machen.

Objektnummer: 24142007 - 86807 Buchloe

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 84.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24142007 - 86807 Buchloe

## 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)