

Buchloe

Kernsaniertes Mehrfamilienhaus

????????? ??????????: 24142007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

www.von-poll.com???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 254 m² • ??????????: 10 • ??????? ??: 1.030 m²

??????? ????????: 24142007 - 86807 Buchloe

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24142007 - 86807 Buchloe

?? ??? ??????

???????? ??????????	24142007	????? ???????	799.000 EUR
????????????	ca. 254 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	10		
?????????????? ??? ????????????	7	????? ???????????????	2008
????????????	3	?????????? ??????????????	????????
????? ??????????????	1910	????????????????????????	ca. 0 m ²
?????? ??????????????	4 x ??????????? ??? ??????????????, 5 x ?????????????? ?????? ??????????????	????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ?????????????????? ??????????

???????? ??????????: 24142007 - 86807 Buchloe

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	84.40 kWh/m ² a
		????????????	
??????????????	20.03.2034	????????????	C
??????????????????		????????????????	
?????????? ???		????????????	
????? ????????????	??????	????????????	

???????? ??????????: 24142007 - 86807 Buchloe

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com



???????? ??????????: 24142007 - 86807 Buchloe

?? ?????????



???????? ??????????: 24142007 - 86807 Buchloe

?? ?????????



??????? ????????: 24142007 - 86807 Buchloe

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

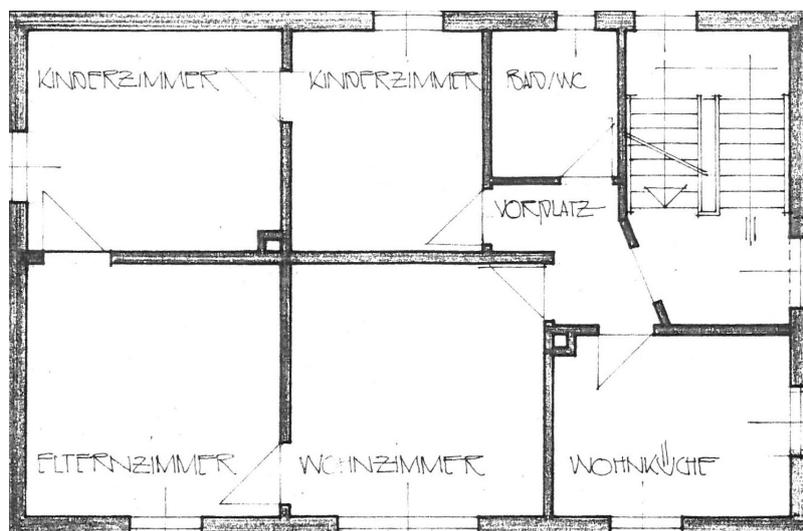
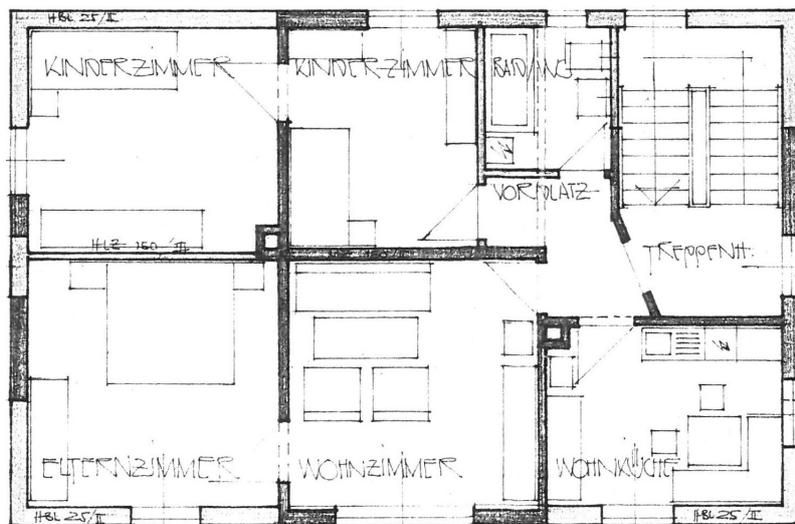
kontaktieren Sie
uns gerne

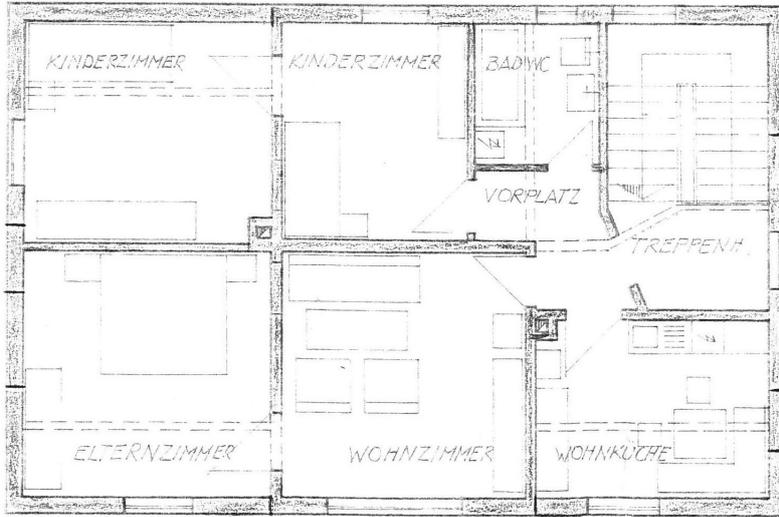
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

???????? ????????: 24142007 - 86807 Buchloe

???????





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

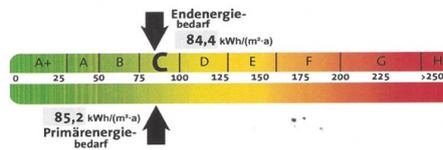
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Berechneter Energiebedarf

Registrierungsnummer BY-2024-005004051

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 20,9 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

Anforderungen gemäß GEG¹:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H¹,

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

84,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien²: 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 h GEG³

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:

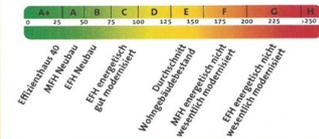
Art der EE	Wärme ⁴ [%]	EE Einzelanl. ⁵ [%]	EE aller Anl. ⁶ [%]
			Summe ⁷ [%]:

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

Art der EE	Anteil EE ⁸ [%]
	Summe ⁹ [%]:

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

???? ? ???? ?
 1) siehe Fußnote 1 auf Seite 5 des Energieausweises. 2) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Sinne § 10 Absatz 2 GEG. 3) Mehrfachnennungen möglich.
 4) EE: Einheimische, WW: Mehrfamilienhaus. 5) Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen. 6) Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage.
 7) nur bei gemeinsamen Nachweisanlagen. 8) Summe einschließlich ggf. weiterer Einträge in der Anlage. 9) Anlagen, die vor dem 01.01.2014 zum Zweck der Inbetriebnahme
 in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. der Regelung im Einzelnen. 10) Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem
 Wärme-Kältebedarf.

??????? ???????: 24142007 - 86807 Buchloe

??? ?????? ???????????

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 Frestellplätze 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.

??????? ????????: 24142007 - 86807 Buchloe

???????????????? ???? ??????????

- *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

??????? ????????: 24142007 - 86807 Buchloe

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 24142007 - 86807 Buchloe

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 84.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ??????????: 24142007 - 86807 Buchloe

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech
E-Mail: landsberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com