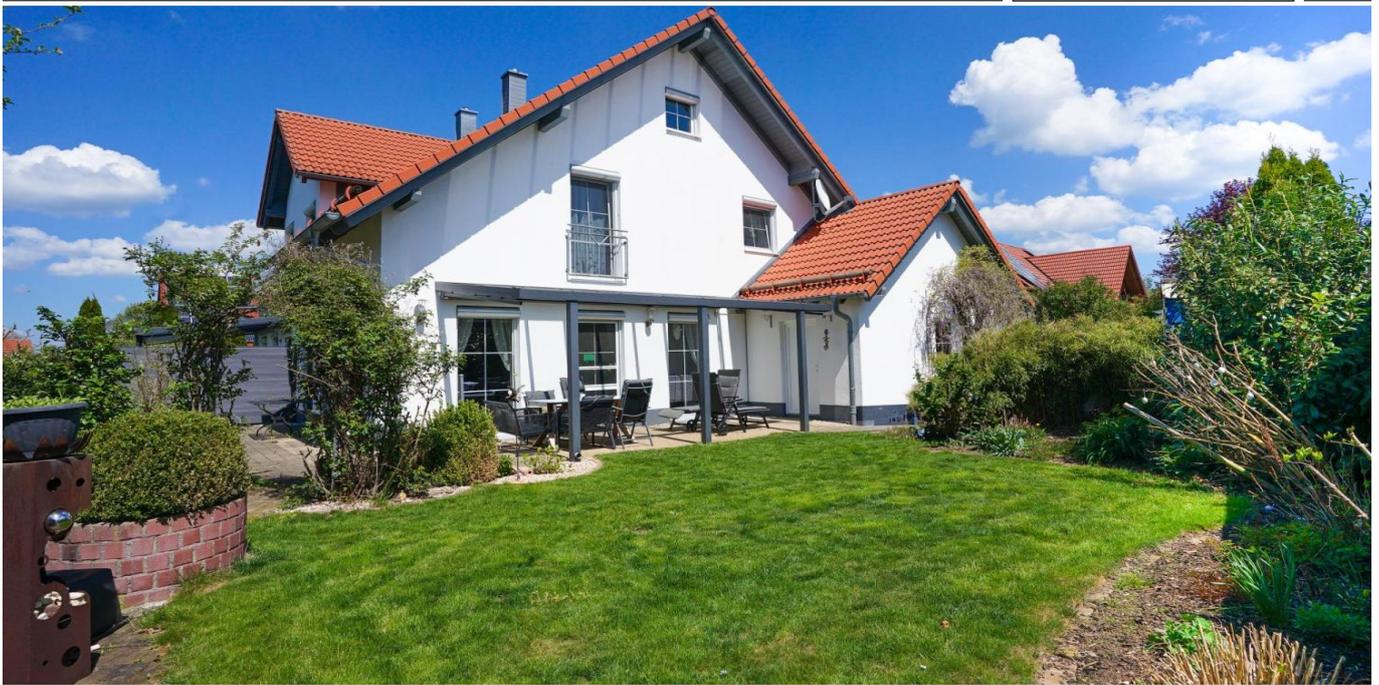


Kaltental / Blonhofen

# Traumhafte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25142017



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

???? ??????: 629.000 EUR • ??????????: ca. 135 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 450 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

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

???????? ??????????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

?? ??? ??????

|                       |  |                                     |   |
|-----------------------|--|-------------------------------------|---|
| ???????? ??????????   | 25142017   | ????? ???????                       | 629.000 EUR   |
| ????????????          | ca. 135 m <sup>2</sup>                                       | ????????????                        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????                                      |                                     |   |
| ?????????             | 4  |                                     |   |
| ????????????? ???     | 3  |                                     |   |
| ????????????          |  | ????? ??????????????                | 2023  |
| ????????????          | 1  | ?????????                           | ???????   |
| ????? ??????????????  | 2004   | ????????????????                    |   |
| ?????? ?????????????? | 2 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ???????? | ?????????????????????????<br>?????? | ca. 82 m <sup>2</sup>   |
|                       |  | ?????????                           | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>??????                        |

???????? ??????????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

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

|   |                              |  |                            |
|---|------------------------------|--|----------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ??????????         | ?????????????????<br>?????????????   | VERBRAUCH                  |
| ????? ????????????                                  | ?????????????????<br>??????? | ?????????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 42.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 08.05.2035                   | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                              | A                          |
|   |                              | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>??????????????????? | 2004                       |

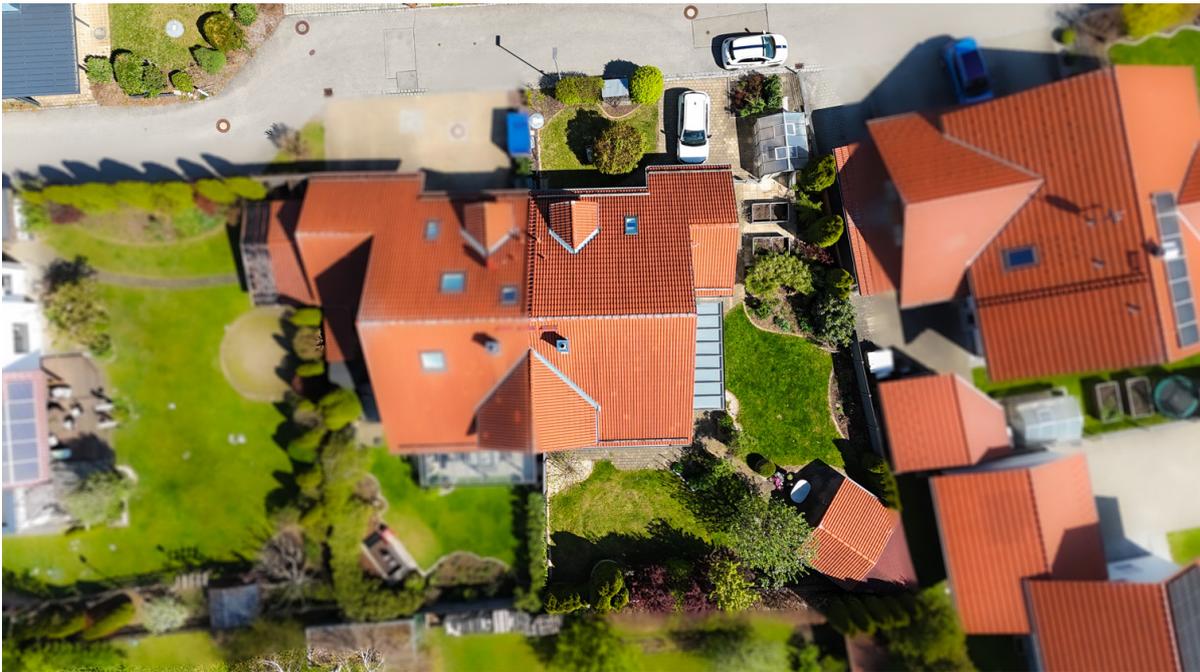
???????? ?????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

?? ????????



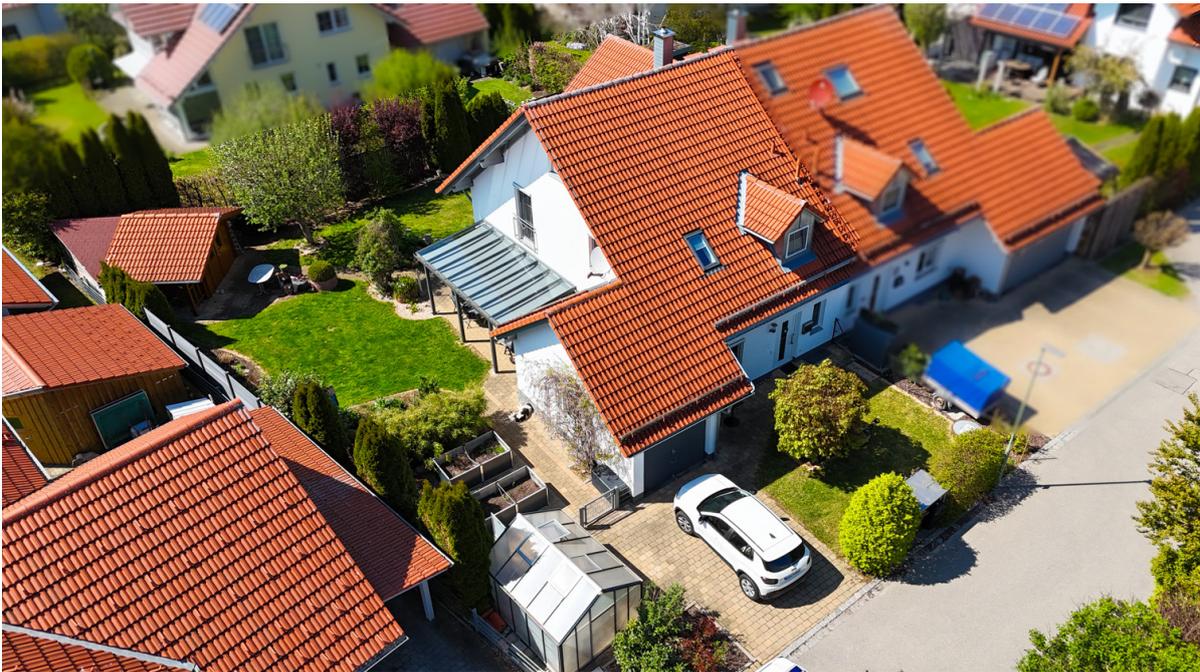
???????? ??????????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

?? ?????????



???????? ?????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

?? ????????



???????? ??????????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

?? ?????????



???????? ????????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

?? ????????



???????? ????????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

?? ????????



???????? ??????????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

?? ?????????



???????? ?????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

?? ????????



???????? ??????????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

?? ?????????



???????? ?????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

??????





## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

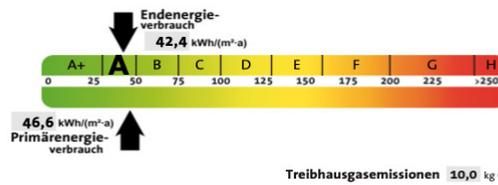
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer BY-2025-005728810

3

### Energieverbrauch des Gebäudes



Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

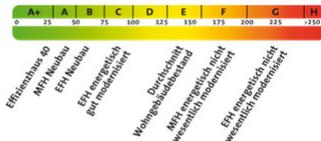
42,4 kWh/(m²·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger <sup>1</sup> | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor |
|--------------|--------------|----------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| 01.01.2021   | 31.12.2021   | Flüssiggas                 | 1,1                 | 11543,0                | 2077,7                  | 9465,3               | 0,84        |
| 01.01.2022   | 31.12.2022   | Flüssiggas                 | 1,1                 | 8191,0                 | 1474,4                  | 6716,6               | 0,97        |
| 01.01.2023   | 31.12.2023   | Flüssiggas                 | 1,1                 | 4399,0                 | 791,8                   | 3607,2               | 0,98        |

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten 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 Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpumpschale in kWh  
<sup>3</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

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

Diese ansprechende Doppelhaushälfte überzeugt durch eine gelungene Kombination aus hochwertiger Bauweise, effizienter Energienutzung (Energieklasse A / 42,4 kWh/m<sup>2</sup>a) und familienfreundlichem Raumkonzept. Das Haus wurde 2004 in massiver Bauweise errichtet und setzt auf 36,5 cm starke, hochwärmedämmende Porotonziegel. In Kombination mit einem speziellen Dämmörtel sowie einem zweilagigen Kalk-Zementputz wird eine hervorragende Wärmespeicherung, effektiver Schallschutz und ein dauerhaft angenehmes Raumklima gewährleistet. Beheizt wird das Objekt über eine Gas-Zentralheizung. Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Im Eingangsbereich befinden sich ein Gäste-WC, eine praktische Garderobennische sowie der Zugang zum vollständig gefliesten Keller. Der Keller gliedert sich in vier Räume: ein Saunaraum mit Dusche (ca. 14 m<sup>2</sup>), ein beheizter Hobbyraum (ca. 24 m<sup>2</sup>), ein beheizter Vorratsraum (ca. 12 m<sup>2</sup>) sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem durchdachten Wohnkonzept: Die geräumige Küche mit ca. 12 m<sup>2</sup> lädt zum gemeinsamen Kochen ein, während der großzügige Wohn-/Essbereich mit ca. 38 m<sup>2</sup> und 6 bodentiefen Fenstern – davon 2 als Türen ausgeführt – lichtdurchflutet und offen gestaltet ist. Eine Deckenhöhe von 2,50 m sowie ein gemütlicher Kachelofen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl – besonders an kühleren Tagen. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut belichtete Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und WC. Zusätzlich bietet das gedämmte Dachgeschoss Ausbaupotenzial für ein weiteres Zimmer – ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder separates Kinderzimmer. Glasfaser ist möglich. Im Außenbereich lädt die sonnige Süd- & West-Terrasse zu entspannten Grillabenden ein. Für regnerische Tage steht eine überdachte Südterrasse zur Verfügung. Der ca. 300 m<sup>2</sup> große Garten bietet reichlich Platz für Spiel, Erholung und Aktivitäten im Grünen. Abgerundet wird das Haus durch eine Garage, zwei zusätzliche Stellplätze direkt am Haus sowie weitere öffentliche Parkmöglichkeiten in der ruhigen 30er-Zone vor der Tür. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

???????? ??????????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

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

- Leerrohre für Photovoltaik / Solarthermie
- Massivbau, Pfettendachstuhl, Keller WU Beton + Perimeterdämmung
- Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial
- Echtholztüren
- Sauna & Dusche im Keller
- Terrasse mit hochwertiger Glasüberdachung inkl. Elektr. Markise
- Gartenhaus mit Stromanschluss
- Sichtschutzwände mit LED zum Nachbarn
- Starkstromanschluss i. d. Garage
- Garage mit Platz für Hebebühne (Deckenhöhe ca. 6 Meter)
- Parkettböden, Vinylböden & Fliesen
- Kachelofen
- Insektenschutzgitter an allen Fenstern
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Fliegengitter
- Beheizte Kellerräume
- Gasheizung mit Tank
- Badezimmer mit Dusche & Badewanne

??????? ???????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

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

Das Haus in Kaltental (Ortsteil Blonhofen) liegt in einer ruhigen und naturnahen Wohngegend mit idealer Verbindung ins Umland. Die Lage überzeugt durch eine angenehme Mischung aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit zentraler Punkte in der Region. Die Bundesstraße B17 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung nach Landsberg am Lech, Schongau oder weiter in Richtung Augsburg. Auch die A96 (München–Lindau) ist gut angebunden und ermöglicht eine zügige Fahrt in Richtung Großraum München oder zum Bodensee. Im nahen Umkreis finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ein Supermarkt, Bäcker, Kindergarten und eine Grundschule sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, teils auch fußläufig. Weiterführende Schulen sowie ärztliche Versorgung und Apotheken befinden sich im etwa 10-15 Autominuten entfernten Markt Irsee oder Kaufbeuren. Der örtliche Fußballplatz liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Sportbegeisterten sowie Familien eine tolle Freizeitmöglichkeit direkt im Ort. Die nächstgelegene Bahnverbindung ist über die Bahnhöfe in Kaufbeuren oder Ebenhofen erreichbar. Die Umgebung lädt mit ihrer reizvollen Allgäuer Landschaft zu zahlreichen Aktivitäten im Freien ein – gut ausgebaute Rad- und Wanderwege verlaufen direkt durch die Region. Besonders hervorzuheben ist der unverbaute Blick auf die Alpenkette, der bei klarer Sicht für ein beeindruckendes Panorama sorgt. Die ruhige Wohnlage bietet somit beste Voraussetzungen für Familien, Naturfreunde und Berufspendler gleichermaßen, die eine hohe Lebensqualität in Kombination mit guter Erreichbarkeit schätzen.

???????? ??????????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 42.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die  
Energieeffizienzklasse ist A.

???????? ??????????: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

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

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

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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