

Kaufbeuren

# Mehrfamilienhaus in Top Lage - Zentrumsnahe Kapitalanlage

Número da propriedade: 25142027



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

PREÇO DE COMPRA: 659.000 EUR • ÁREA: ca. 228 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 580 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## Numa vista geral

|                        |                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25142027                                              |
| Área                   | ca. 228 m²                                            |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                       |
| Quartos                | 8                                                     |
| Quartos                | 5                                                     |
| Casas de banho         | 3                                                     |
| Ano de construção      | 1956                                                  |
| Tipo de estacionamento | 2 x Car port, 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 659.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2023                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve    | Procura final de energia                                 | 309.90 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 21.07.2035          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1956                     |

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## O imóvel



Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## O imóvel



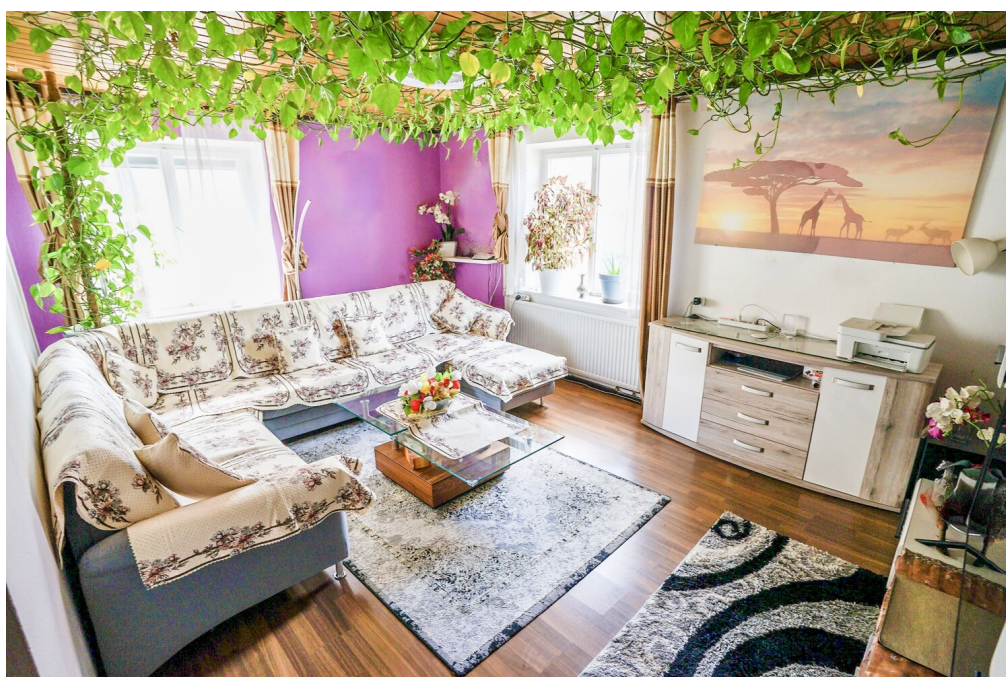
Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## O imóvel



Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## O imóvel



Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## O imóvel



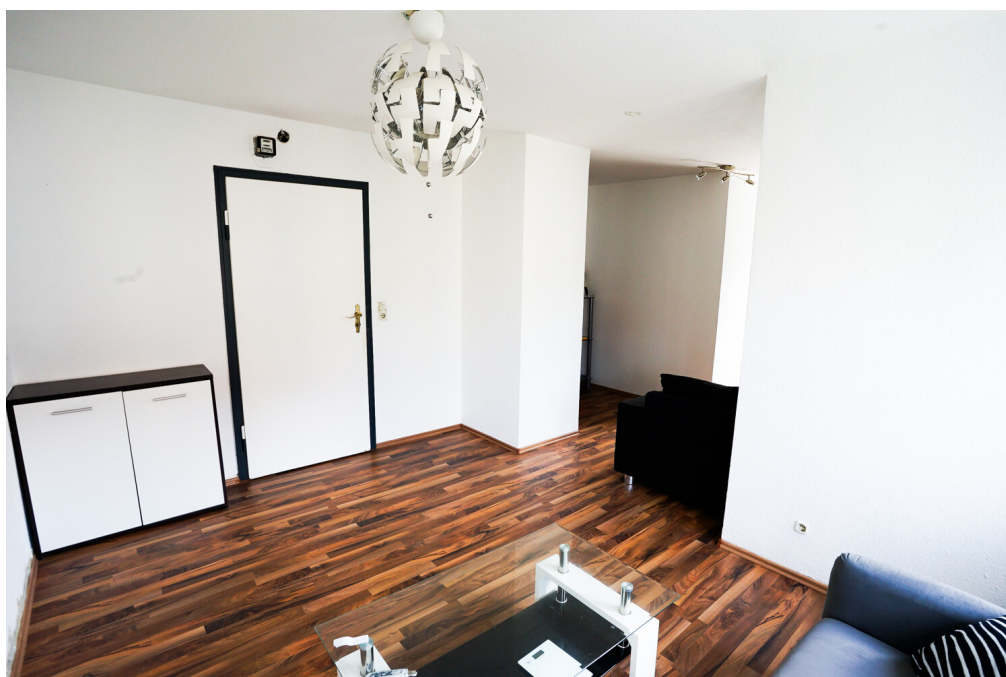
Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## O imóvel



Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## O imóvel



Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## O imóvel



Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## O imóvel



Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

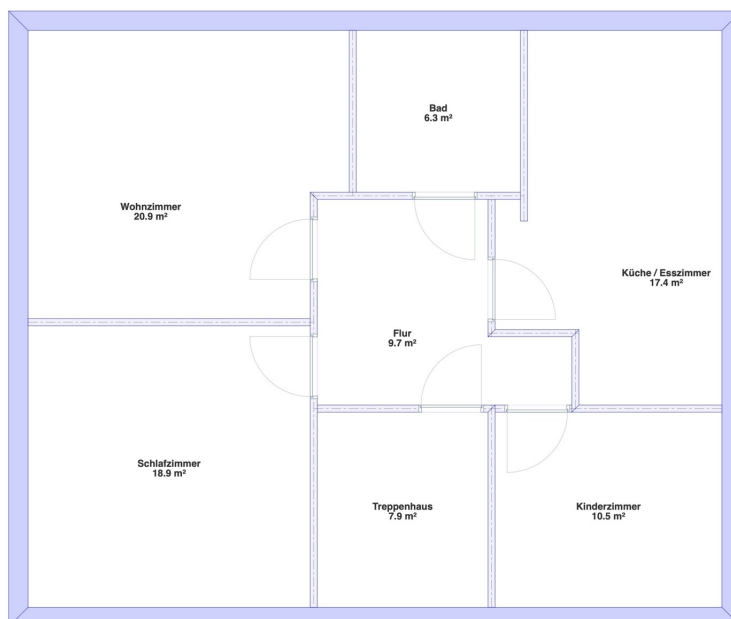
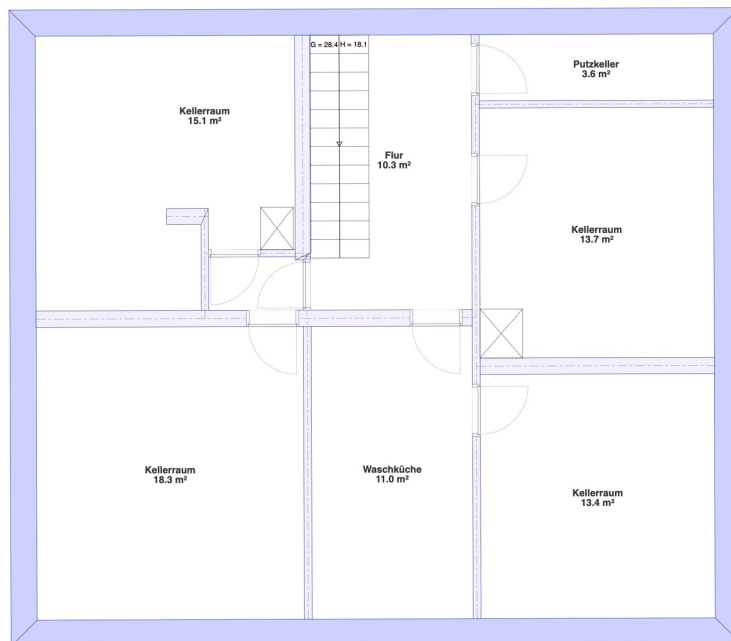
## O imóvel

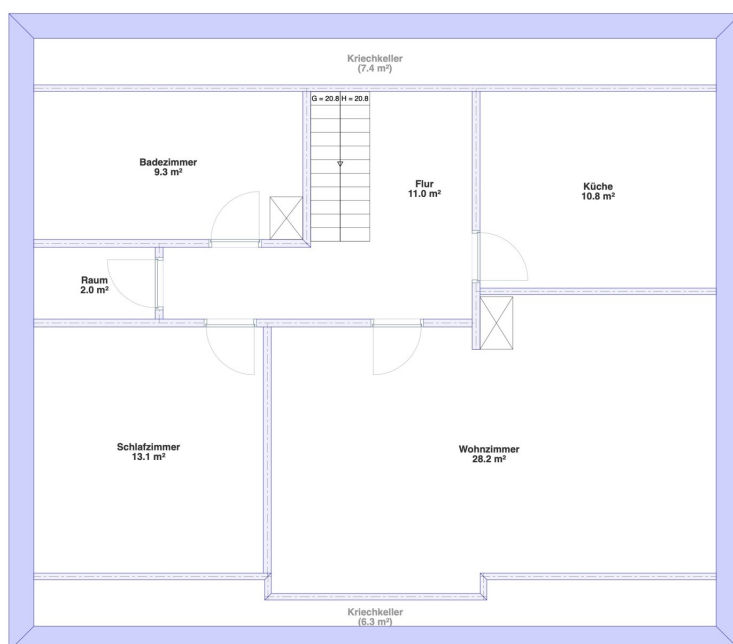
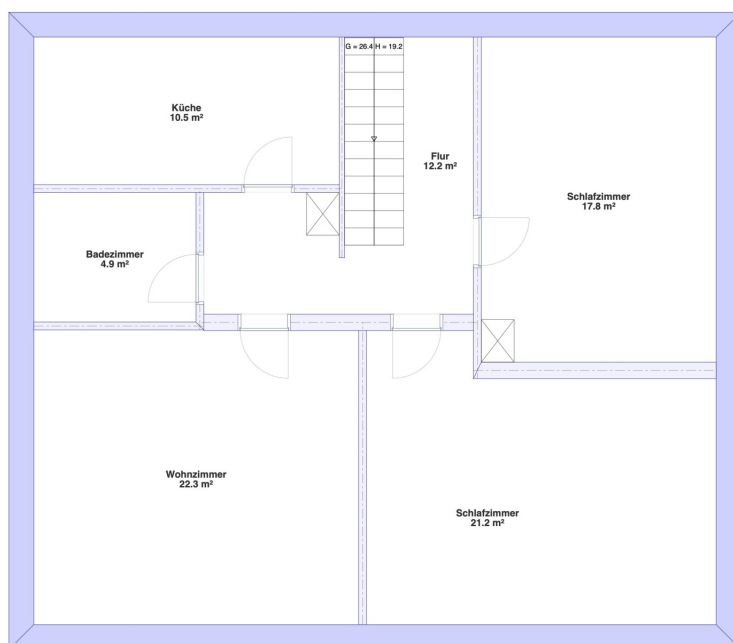
| ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude<br>gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Berechneter Energiebedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Registernummer: BY-2023-005659370 <b>2)</b> |
| <b>Energiebedarf des Gebäudes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |
| Treibhausgasemissionen: 63,0 kg CO <sub>2</sub> -Äquivalent/(m²·a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                             |
| Anforderungen gemäß GEG's:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                             |
| Primärenergiebedarf:<br>Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                             |
| Energetische Qualität der Gebäudehülle HF:<br>Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |
| Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:<br>B: Verfahren nach DIN V 18589<br>C: Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)<br>D: Verordnungen nach § 50 Absatz 4 GEG<br>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubaut) <sup>3)</sup> <input type="checkbox"/> eingehalten                                                                                                                                                                                                            |                                             |
| Endenergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 309,9 kWh/(m²·a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |
| <b>Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                             |
| Nutzung erneuerb. Energien: <input type="checkbox"/> für Heizung <input type="checkbox"/> für Warmwasser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                             |
| <input type="checkbox"/> Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 oder 4 GEG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                             |
| nach § 71 Abs. 3 Nr. 1 a) und in Verbindung mit § 71 Abs. 3 GEG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |
| <input type="checkbox"/> Erfüllung der 65%-EE-Regel durch ausschließliche Erfüllungsoptionen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |
| <input type="checkbox"/> Photovoltaikanlagen (Nennleistung) (§ 71b)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                             |
| <input type="checkbox"/> Windenergie (§ 71c)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |
| <input type="checkbox"/> Wasserkraft (§ 71d)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |
| <input type="checkbox"/> Solarthermische Anlagen (§ 71e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                             |
| <input type="checkbox"/> Nutzungsgut: für Biom. u. Wasserstoff: dezentral (§ 71f, g)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |
| <input type="checkbox"/> Windenergie: großtechnisch (§ 71h)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                             |
| <input type="checkbox"/> Solarthermie: großtechnisch (§ 71i)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |
| <input type="checkbox"/> Geothermie, elektr. Wärmepumpe (§ 71 Abs. 5)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                             |
| <input type="checkbox"/> Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 3 GEG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                             |
| Art der EE: Wärme [N], EE Einzelart [N], EE oder Art [N]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                             |
| Summe [N]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                             |
| <input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                             |
| Art der EE: Anteil EE [N]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                             |
| Summe [N]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                             |
| <input type="checkbox"/> Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                             |
| <b>Vergleichswerte Endenergie <sup>4)</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |
| <b>Erläuterungen zum Berechnungsverfahren</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |
| Das GEG dient für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren an, die im Einzelfall unterschiedlichen Ergebnisse liefern können. Insbesondere wegen standardisierter Berechnungen enthalten die angegebenen Werte keine Risikofaktoren auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Referenzwerte der GEG sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A <sub>G</sub> ), die im Allgemeinen gelten, als die tatsächliche des Gebäudes. |                                             |

<sup>1)</sup>Quelle: Bundesrat, 1. Aufl. Seite 1 der Ergänzungen: "Der bei Neubauten bei Modernisierung im Teil des § 70 Absatz 1 GEG: "Wärmeförderungen möglich".  
<sup>2)</sup>Die Informationen über die Modernisierung: "Zusatz der Darstellung in der Wärmeförderungen der Anlagen: "Zusatz EE in der Wärmeförderungen der Anlagen".  
<sup>3)</sup>Zur bei gemeinsamen Neubauten mit mehreren Anlagen: "Summe erreichte (gilt), weitere Einträge in der Anlage: "Einträge, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Modernisierung in einem Gebäude eingetragene oder vorgesehen sind oder einer Energieerzeugung, -speicherung, -umwandlung, -verteilung, -speicherung, -umwandlung oder der Wärme-Verfahren".

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## Uma primeira impressão

Angeboten wird ein sehr geräumiges Mehrfamilienhaus mit vier Bädern, Holzfenstern mit Doppelverglasung, einer großzügigen Einfahrt und viel Ausbaupotenzial. Ob für eine große Familie oder als Kapitalanlage – dieses Objekt bietet vielfältigen Gestaltungsfreiraum.

Durch den Anbau im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung oder eine Gewerbeeinheit einzurichten – die entsprechenden Genehmigungen liegen bereits vor.

Die aktuelle Bauweise ermöglicht den Umbau in drei separate Wohneinheiten und bietet damit eine solide Kapitalanlage.

Im Erdgeschoss könnte eine lichtdurchflutete, großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 83,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Echtholzböden und großen Fensterflächen entstehen. Die große West-Terrasse schafft zudem eine angenehme Wohlfühloase.

Der erste Stock bietet nach Ausbau auf rund 81,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Zimmern eine geräumige Wohnung mit hohen Decken und viel Platz für die ganze Familie.

Das Dachgeschoss eröffnet vielfältige Ausbaumöglichkeiten – beispielsweise eine 2-Zimmer-Wohnung mit 76,4 m<sup>2</sup> oder eine über 100 m<sup>2</sup> große Maisonette-Wohnung mit viel Tageslicht und zusätzlichem Raum dank der bereits bestehenden Dachgaube. Derzeit ist das Dachgeschoss über eine interne Wendeltreppe zugänglich und wird als Hobby- und Freizeitraum genutzt.

Zur Immobilie gehört außerdem eine große Einfahrt in den Hinterhof mit drei Carport-Stellplätzen, die im Kaufpreis enthalten sind.

Ein weiteres Highlight ist die neue Heizungs- und Photovoltaikanlage, die für eine zukunftsorientierte, moderne und kostengünstige Energieversorgung sorgt. Der Hauptenergieträger ist Erdgas über die städtische Versorgung, was komfortables und effizientes Heizen ermöglicht.

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## Detalhes do equipamento

- 8 großzügige Zimmer mit Tageslicht
- 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer
- Echtholzböden im Erdgeschoss
- Terrasse in Westausrichtung im Erdgeschoss
- Balkon in Ostausrichtung im 1. Obergeschoss
- Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses zur Maisonette-Wohnung
- Dachgeschoss mit vorhandenen Wasser- und Stromanschlüssen
- Überdachter Carport mit Platz für bis zu 3 Fahrzeuge
- Moderne Gas-Heizungsanlage und Photovoltaikanlage
- Vielfältiger Gestaltungsfreiraum mit großem Ausbaupotenzial
- Solide Bauweise mit zeitgemäßer Ausstattung
- Ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung
- Anbau im Erdgeschoss: genehmigte Nutzung als Gewerbeeinheit oder zusätzlicher Wohnraum

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## Tudo sobre a localização

Kaufbeuren überzeugt mit seiner beliebten Lage im Alpenvorland und bietet etliche Freizeitaktivitäten in der freien Natur. Die Nähe zu den Alpen und den zahlreichen Badeseen, macht die Ortschaft zu einem attraktiven Reiseziel aus aller Welt.

Ebenfalls bietet Kaufbeuren eine hervorragende Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, durch direkte Nähe zur B12 sowie der Autobahn A96.

Der Bahnhof von Kaufbeuren ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht durch regelmäßige Zugverbindungen gemütliche Reisen nach in Richtung Kempten, Augsburg und München, sodass auch Pendler hier voll auf ihre Kosten kommen.

Das Objekt selbst befindet sich in einer sehr zentralen aber dennoch ruhigen Wohnsiedlung inmitten von Kaufbeuren.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Ärzte sind unmittelbar fußläufig erreichbar, aber auch Bahnhof, Innenstadt und Schulen sind mit dem Auto nur einige Minuten entfernt.

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 309.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número da propriedade: 25142027 - 87600 Kaufbeuren

## 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)