Kaltental / Frankenhofen

Zwei Doppelhaushälften inkl. Einliegerwohnung

Objektnummer: 26142016



KAUFPREIS: 839.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m^2 • ZIMMER: 11.5 • GRUNDSTÜCK: 954 m^2

Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

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

Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26142016
Wohnfläche	ca. 260 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11.5
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Garage, 4 x Andere

Kaufpreis	839.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 142 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	24.06.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	53.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie

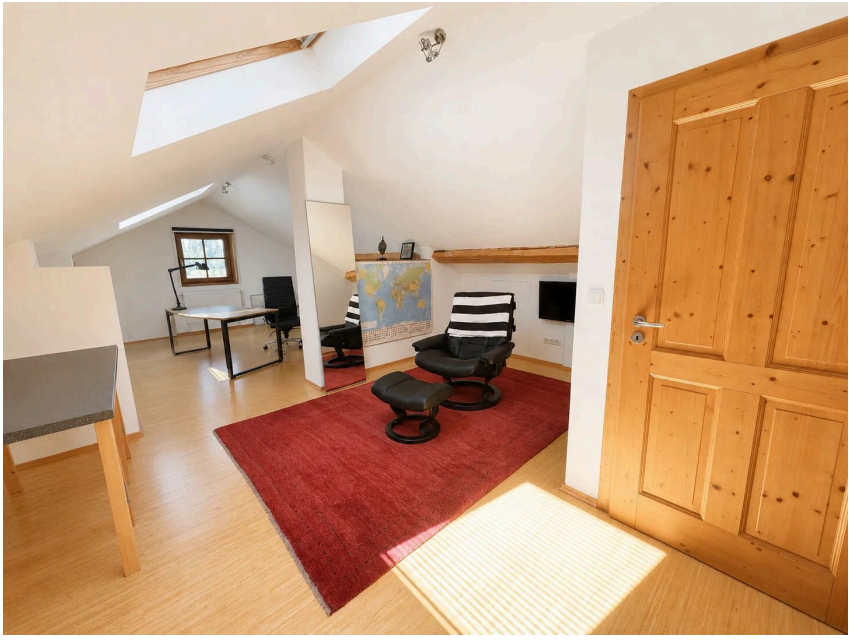




Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie

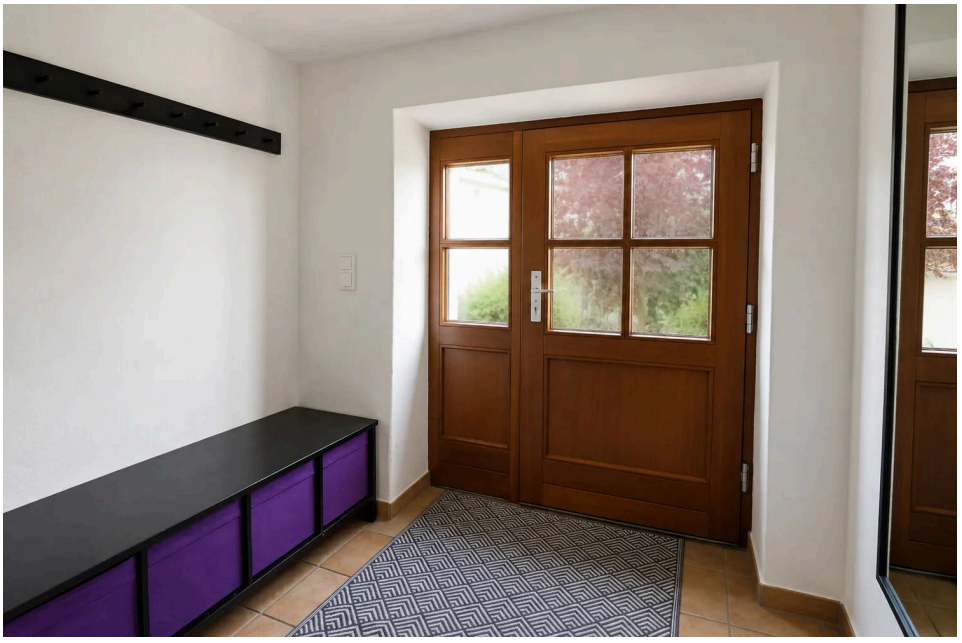




Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

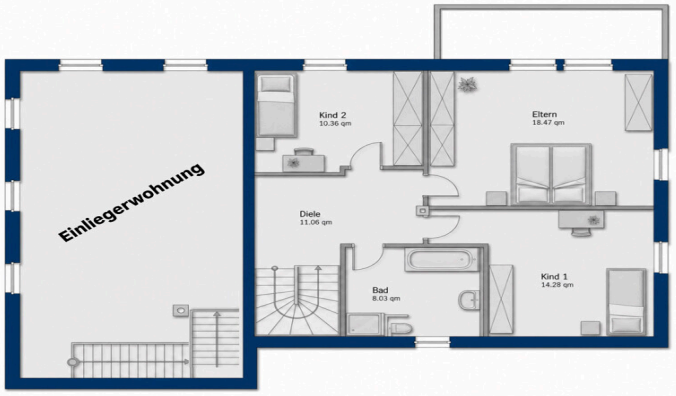
Die Immobilie



Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Grundrisse

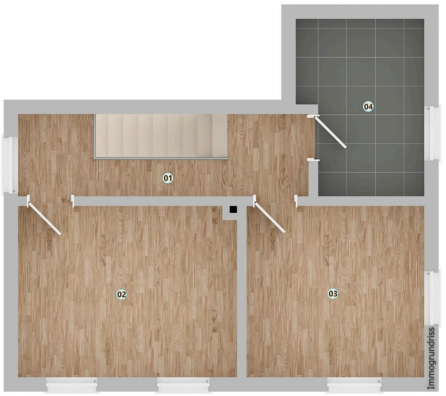






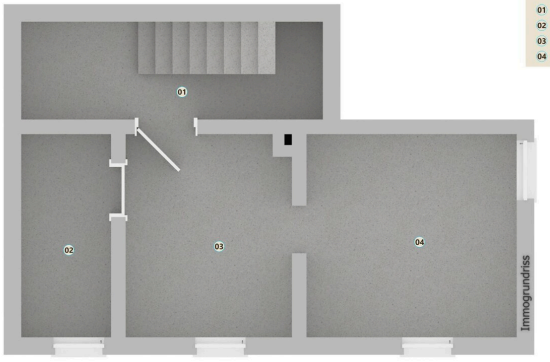
LEGENDE

01 Diele
02 WC
03 Flur
04 Zimmer



LEGENDE

01 Flur
02 Schlafzimmer - 17,50 m²
03 Zimmer - 14,88 m²
04 Bad - 9,61 m²



LEGENDE

01 Flur
02 Keller
03 Keller
04 Keller

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

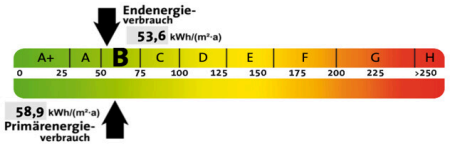
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 [1]

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer BY-2026-006476396

3

Energieverbrauch des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 12,6 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

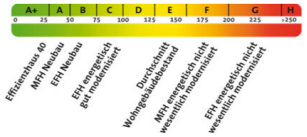
Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen] 53,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
31.10.2022	31.10.2023	Flüssiggas	1,1	20728,4	3652,9	17075,5	0,98
31.10.2023	31.10.2024	Flüssiggas	1,1	19145,0	4664,7	14480,3	1,00
31.10.2024	31.10.2025	Flüssiggas	1,1	22357,7	5078,6	17279,1	0,91

☐ 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_N) 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.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf stehen zwei massiv errichtete Doppelhaushälften sowie eine separat zugängliche Einliegerwohnung auf einem gemeinsamen Grundstück.

Die straßenseitige Doppelhaushälfte wurde ca. 1950 errichtet und zwischen 2006 und 2012 umfassend kernsaniert. Die zum Garten ausgerichtete Doppelhaushälfte entstand 1998.

Haus 1 – Baujahr 1998 / 5 Zimmer / ca. 160 m²
Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Die zum Garten ausgerichtete Doppelhaushälfte eignet sich besonders für Familien und Gartenliebhaber. Der weitläufige Außenbereich bietet viel Platz zum Entspannen, Grillen und Spielen. Zum Haus gehören ein Carport mit angrenzender Hütte, eine Doppelgarage mit Grube sowie mehrere Freistellplätze.

Über den breiten Eingangsbereich gelangt man zum Gäste-WC und in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche wird durch eine Speisekammer ergänzt. Ein Kachelofen sorgt für angenehme Wärme, elektrische Rollläden für komfortable Verdunkelung. Klinkerakzente an Küche und Kachelofen verleihen dem Raum individuellen Charme. Das Erdgeschoss ist mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Der Hauswirtschaftsraum bietet einen direkten Garagenzugang sowie Platz für Waschmaschine, Trockner, eine kleine Werkbank und die Steuerung der Photovoltaikanlage. Diese besitzt ca. 20 kWp. Die Einspeisevergütung läuft bis August 2029.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Schlafräume und das Bad mit Dusche, Badewanne und WC. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen Südbalkon mit schönem Garten- und Grünblick. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet einen großzügigen, nahezu hausbreiten Raum, ideal als Arbeits-, Hobby- oder Teeniezimmer.

Haus 2 – Baujahr ca. 1950 / 4 Zimmer / ca.100 m²
Teilunterkellert, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Diese Doppelhaushälfte ist derzeit vermietet.

Der Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe. Rechts liegen das Gäste-WC und der Kellerzugang, links öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kaminanschluss für einen Schwedenofen. Das gesamte Erdgeschoss verfügt über

Fußbodenheizung.

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein modernes Bad mit Badewanne, Dusche und WC sowie zwei flexibel nutzbare Zimmer. Im Dachgeschoss liegt das Elternschlafzimmer, dessen offener Dachspitz mit sichtbaren Holzbalken eine gemütliche Atmosphäre schafft.

Im Haus wurden Laminat- und Fliesenböden verlegt. Das Kellergeschoss bietet zwei Abstellräume und einen separaten Waschraum mit Lüftungsanlage.

Beide Häuser werden über eine Flüssiggasheizung beheizt. Sämtliche Zähler sind getrennt, sodass die Verbräuche eindeutig zugeordnet werden können.

Einliegerwohnung mit ca. 50 m²

1. Obergeschoss, Dachgeschoss

Die separat zugängige Einliegerwohnung ist für den weiteren Innenausbau vorbereitet und kann anschließend unabhängig genutzt oder vermietet werden. Geplant sind ein großzügiger Wohn- und Essbereich, ein Badezimmer sowie ein Schlafbereich auf der obersten Ebene. Fünf Fenster schaffen im Wohn- und Essbereich viel Tageslicht.

Eine Regenwasserzisterne mit ca. 3.000 Litern Fassungsvermögen versorgt unter anderem Toilettenspülung und Waschmaschine und ermöglicht einen ressourcenschonenden Umgang mit Trinkwasser.

Größere Renovierungsarbeiten sind nicht erforderlich. Ob als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie bietet zahlreiche Perspektiven.

Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Doppelgarage mit Montagegrube
- Carport
- Flüssiggasheizung
- Teilweise Fußbodenheizung
- Teilweise elektrische Rollläden
- Photovoltaikanlage mit 20 kWp und noch drei Jahren Einspeisevergütung
- Zweifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster aus den Jahren 1998 und 2006
- Kachelofen
- Schwedenofen
- Deckenspots
- Separat zugängige Einliegerwohnung
- Fliesen-, Kork- und Laminatböden
- Regenwasserzisterne mit ca. 3.000 Litern Fassungsvermögen
- Teilunterkellert
- Lüftungsanlage im Waschraum

Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Alles zum Standort

Die beiden Doppelhaushälften befindn sich in Frankenhofen, einem idyllischen Ortsteil des Marktes Kaltental im Ostallgäu. Die ruhige, dörfliche Lage ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und der reizvollen Allgäuer Hügellandschaft. Hier genießen Sie ein naturnahes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität – ideal für Familien, Ruhesuchende und alle, die das Wohnen im Grünen schätzen.

Trotz der ländlichen Atmosphäre ist eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet. Über die umliegenden Kreis- und Staatsstraßen sind die Städte Kaufbeuren, Schongau, Landsberg am Lech und Marktoberdorf in kurzer Zeit erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort auch hervorragend für Berufspendler, die die Ruhe des Landlebens mit einer guten Erreichbarkeit ihres Arbeitsplatzes verbinden möchten.

Die Infrastruktur im Markt Kaltental bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Kindergarten, Grundschule, Vereine sowie verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in der Gemeinde. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken und weitere Versorgungsangebote stehen in den nahegelegenen Städten Kaufbeuren und Schongau zur Verfügung und sind bequem erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Umgebung für Natur- und Freizeitliebhaber. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch die malerische Landschaft des Ostallgäus und laden zu ausgedehnten Touren direkt vor der Haustür ein. Die Region bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Mountainbike-Touren oder Laufrunden inmitten der Natur. Darüber hinaus sind die Seen des Ostallgäus sowie die Allgäuer Alpen in kurzer Fahrzeit erreichbar und eröffnen ganzjährig vielfältige Freizeitmöglichkeiten – vom Baden und Wassersport im Sommer bis hin zu Skifahren und Langlaufen im Winter.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und einer hohen Lebensqualität. Wer Ruhe, Erholung und die Vorzüge einer ländlichen Umgebung sucht, findet hier einen attraktiven Wohnstandort mit vielfältigen Möglichkeiten für Alltag und Freizeit.

Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26142016 - 87662 Kaltental / Frankenhofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com