Pforzen

3 Familien Haus in Pforzen

Objektnummer: 26142018



KAUFPREIS: 794.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 309.29 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1638 m^2

Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

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

Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Auf einen Blick

Objektnummer	26142018
Wohnfläche	ca. 309.29 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1981

Kaufpreis	794.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 300 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.10.2031
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	105.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Die Immobilie





Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Die Immobilie

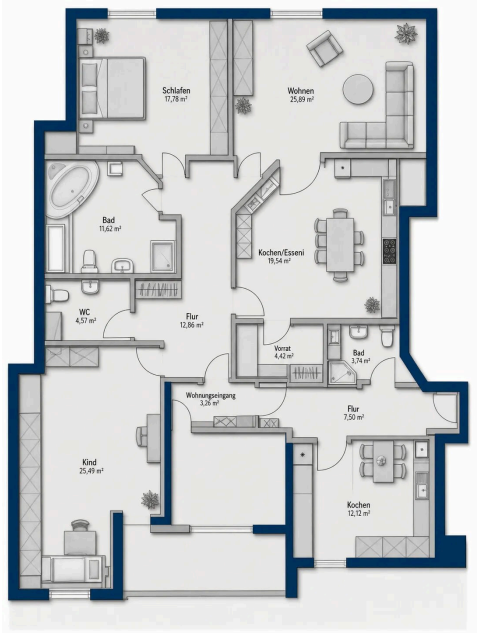




Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

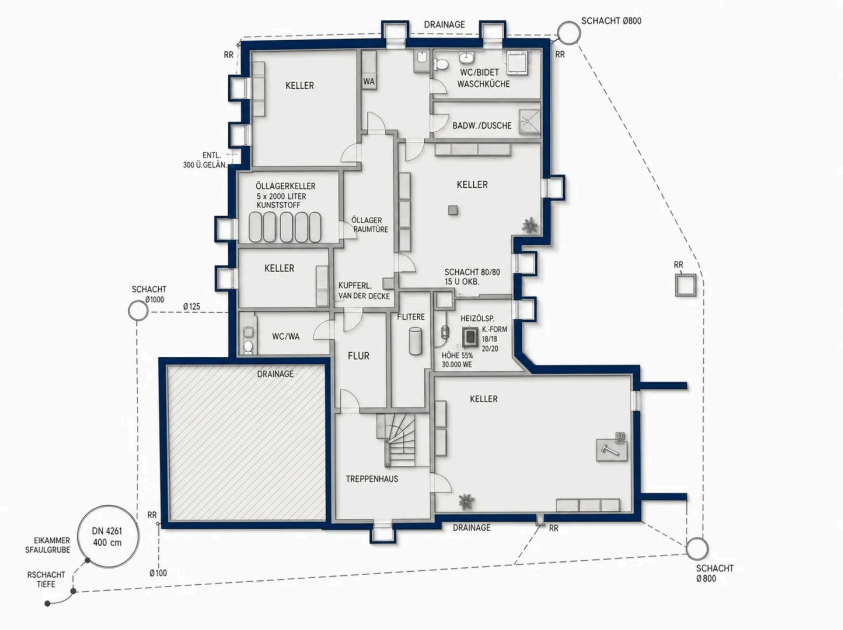
Die Immobilie

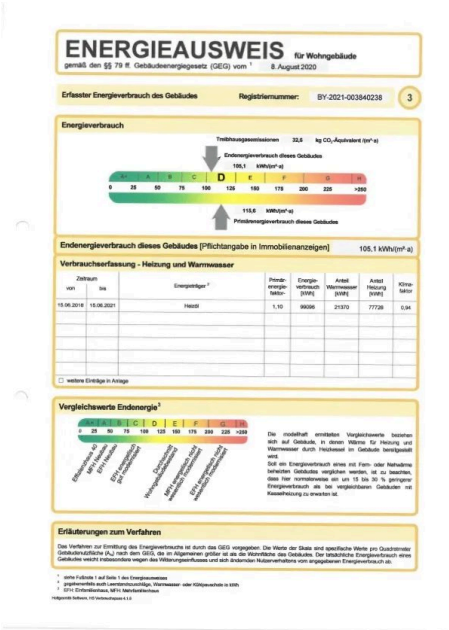




Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Die Immobilie





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer: BY-2021-003840238 — 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 32,6 kg CO_2-Äquivalent/(m² a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 105,1 kWh/(m² a)

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

115,6 kWh/(m² a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 105,1 kWh/(m² a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
15.06.2018	15.06.2021	Heizöl	1,10	99096	21370	77726	0,94

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40 gemäß GEG in Verbindung mit EnEV Neubau

EFH (freistehend) gemäß Bedarfsausweis

Warmwasser: Durchschnitt Wohngebäude (freistehend) gemäß Bedarfsausweis

EFH (freistehend) gemäß Bedarfsausweis

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

* projektierter/bilanzierter Lüftungsanlagen, Warmwasser- oder Kühlgeräten in kWh

* EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Ein erster Eindruck

Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit großzügigem Grundstück, Photovoltaikanlage und freier Eigentümerwohnung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1981 bietet eine seltene Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.638 m² befindet sich die Immobilie mit insgesamt drei Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 309,39 m².

Besonders attraktiv ist die großzügige Wohnung im Obergeschoss mit ca. 117,25 m² Wohnfläche, die bewusst leerstehend gehalten wird und dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit bietet, sofort selbst einzuziehen. Die Erdgeschosswohnung mit ca. 161,10 m² sowie die separate 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 31,04 m² sind derzeit vermietet und sorgen für laufende Mieteinnahmen.

In den vergangenen drei bis vier Jahren wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem neue Bodenbeläge, modernisierte und neu verputzte Bäder, neue Innentüren, erneuerte Wasserleitungen sowie ein neuer Brenner für die Heizungsanlage. Dadurch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Ein besonderes Highlight ist der Kachelofen in der Erdgeschosswohnung, der an kalten Tagen für eine angenehme und behagliche Wärme sorgt. Der weitläufige Garten bietet viel Freiraum für individuelle Gestaltungsideen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Lagermöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch eine nachträglich errichtete Doppelgarage mit komfortablen Stellplätzen. Auf dem Dach befindet sich zudem eine Photovoltaikanlage, die zur nachhaltigen Stromerzeugung beiträgt.

Die vorhandene Küche, die Photovoltaikanlage sowie die Doppelgarage sind separat zu erwerben und nicht im angegebenen Kaufpreis enthalten. Die Photovoltaik Anlage mit einem Neupreis von 70.000 Euro sowie die Küche im OG muss separat erworben werden für 46.000 Euro.
Der Gesamtkaufpreis für die Immobilie beträgt somit 840.000 €.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin oder fordern Sie Ihr vollständiges Exposé mit weiteren Informationen und Unterlagen an.

Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Ausstattung und Details

-Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
-Grundstück mit ca. 1.638 m²
-Gesamtwohnfläche von ca. 309,39 m²
-laufende Mieteinnahmen vorhanden
-Umfangreiche Modernisierungen in den letzten 3–4 Jahren
- Fußbodenheizung im EG
- Balkon
-Wasserleitungen erneuert
-Neuer Brenner der Heizungsanlage
-Doppelverglaste Holz-Fenster
-Großzügiger Garten
-Kachelofen im Erdgeschoss
-Voll unterkellertes Gebäude mit viel Lagerfläche
-Absperrbare Kellerräume
-Nachträglich errichtete Doppelgarage BJ 2005
-Photovoltaikanlage

Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

Alles zum Standort

Lagebeschreibung

Die Gemeinde Pforzen liegt im Landkreis Ostallgäu, idyllisch im Wertachtal und am nördlichen Rand des Allgäus. Die Wohnlage verbindet den ruhigen, ländlich geprägten Charakter einer gewachsenen Gemeinde mit der Nähe zur Stadt Kaufbeuren, die nur rund sieben Kilometer entfernt liegt. Dadurch profitieren Bewohner sowohl von einem naturnahen Wohnumfeld als auch von den umfangreichen Einkaufs-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungsangeboten der nahe gelegenen Stadt.

Pforzen verfügt über eine familienfreundliche Infrastruktur. Ein Kindergarten mit Krippenbetreuung, eine Grundschule sowie eine hausärztliche Gemeinschaftspraxis befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen, größere Einkaufsmöglichkeiten und zusätzliche medizinische Einrichtungen sind insbesondere im benachbarten Kaufbeuren erreichbar. Busverbindungen stellen die Anbindung an Kaufbeuren und die umliegenden Gemeinden sicher.

Über die Bundesstraße B16 sowie die nahe gelegene B12 besteht eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung in Richtung Kaufbeuren, Marktoberdorf, Kempten, Buchloe und München. Gleichzeitig bieten die Wertach, weitläufige Wiesen- und Waldflächen sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Ein aktives Vereinsleben unterstreicht zusätzlich den familienfreundlichen und gemeinschaftlichen Charakter der Gemeinde.

Insgesamt bietet Pforzen eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Grundversorgung und der schnellen Erreichbarkeit eines städtischen Zentrums – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die eine ruhige Wohnlage im Ostallgäu schätzen.

Objektnummer: 26142018 - 87666 Pforzen

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