

Exposé

Wohnung in Kaufbeuren

2 Einzelwohnung die zusammengelegt werden können



Objekt-Nr. OM-329286

Wohnung

Verkauf: **778.900 €**

Schmiedgasse 23
87600 Kaufbeuren
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahmedatum	20.06.2025
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	183,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	550 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten werden hier 2 Wohnungen. Die als ein Paket oder jeweils auch einzeln erworben werden können. Bilder Wohnung 2 folgen.

Wohnung 1 -> 3 Raumwohnung mit einer Fläche von 83 qm

Diese Wohneinheit ist seit 12/2023 vermietet mit einer netto Kaltmiete von aktuell 12000€

(bei Eigenbedarf gesetzliche Kündigungsfrist)

Die Wohneinheit besteht aus 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Vollbad sowie eine Einbauküche.

Überwiegend wurden Fliesen und Laminatböden in der Wohnung verlegt.

Für die Warmwassererzeugung ist im Badezimmer ein Elektroboiler verbaut.

Wohnung 2 -> 4 Raumwohnung mit einer Fläche von ca. 100qm.

Die Wohneinheit kann nach Kauf sofort bezogen werden, da diese nicht vermietet ist.

Bestehend aus 2 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Duschbad, 1 Wohnzimmer sowie einer voll ausgestattet Küche. (Einbauküche aus 2023, neu Preis über 22000 €)

Die komplette Wohnung wurde 2023 saniert dazu gehören die komplette Elektrik, alle Bodenbeläge, Badezimmer, Wände und Decken sowie alle Türen und Zargen.

Der Umbau ist zum größten Teil abgeschlossen, Restarbeiten werden bis zum Verkauf abgeschlossen

Warmwasser erfolgt wie Wohnung 1 ebenfalls mit einem im Badezimmer verbauten Elektroboiler

Ausstattung

Wohnung 2 komplett saniert

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtzentrum von Kaufbeuren, einer charmanten Kleinstadt in Bayern. Kaufbeuren liegt in der Region Allgäu und zeichnet sich durch seine malerische Altstadt mit historischen Gebäuden und gemütlichen Cafés aus. Der Stadtteil um die Immobilie herum bietet eine gute Anbindung an Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel.

Kaufbeuren selbst ist eine lebendige Stadt mit einer Vielzahl von Freizeit- und Kulturangeboten. Besucher können die historischen Sehenswürdigkeiten wie das Rathaus und die Fünfknopfturm besichtigen oder in den zahlreichen Parks und Grünanlagen entspannen. Die Stadt bietet auch eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés für jeden Geschmack.

Die Region Allgäu ist für ihre atemberaubende Landschaft bekannt, die sich perfekt für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Skifahren eignet. Die Bewohner der Erdgeschosswohnung in Kaufbeuren können die Natur direkt vor ihrer Haustür genießen und gleichzeitig von der Nähe zur Stadt profitieren. Mit seiner idealen Lage und dem vielfältigen Freizeitangebot ist diese Immobilie perfekt für alle, die das Beste aus Stadt- und Landleben vereinen wollen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnung 2_Küche

Exposé - Galerie



Wohnung 1_Wohnzimmer



Wohnung 1_Küche



Wohnung1_Küche

Exposé - Galerie



Wohnung 1_Badezimmer



Wohnung 1_Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnung 1_Flur



Wohnung 1_Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wohnung 1_Kinderzimmer

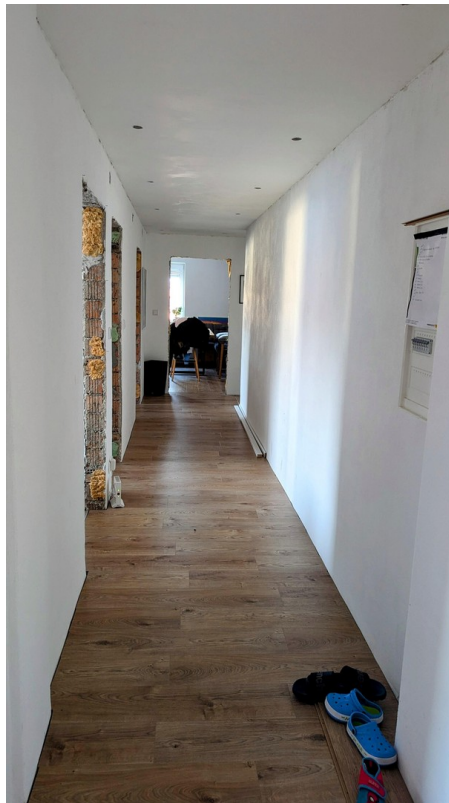


Wohnung 1_Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gebäude Ansicht



Wohnung_2 Flur

Exposé - Galerie



Wohnung_2 Kinderzimmer



Wohnung_2 Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wohnung_2 Badezimmer



Wohnung_2 Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnung_2 Schlafzimmer



Wohnung_2 Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnung_2 Wohnzimmer

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **21.12.2030**

Registriernummer ² BY-2020-003475302

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Schmiedgasse 23, 87600 Kaufbeuren		
Gebäudeteil	Schmiedgasse 23, 87600 Kaufbeuren - Wohnteil - LG 7942		
Baujahr Gebäude ³	1962		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000		
Anzahl Wohnungen	28		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2.119,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E, Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG
i.A. M.Eng. (FH) Hannah Kulakow
Aidenbachstraße 40, 81379 München

22.12.2020
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

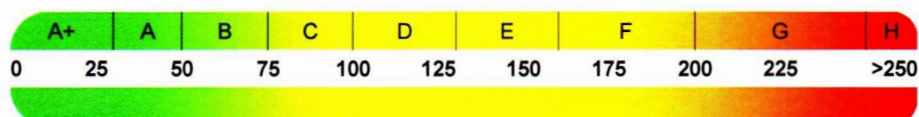
Registriernummer ²

BY-2020-003475302

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

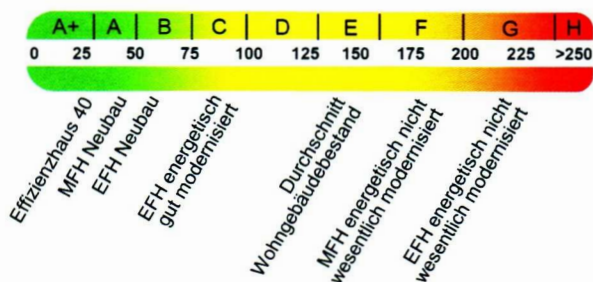
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

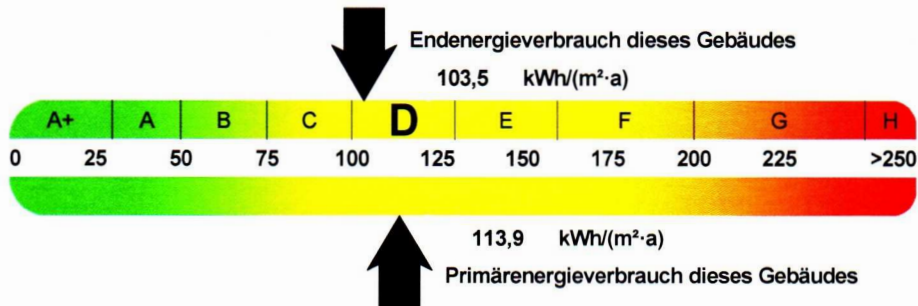
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2020-003475302

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

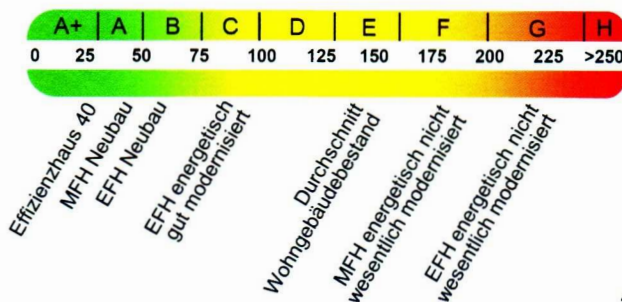
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

103,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2019	Erdgas E	1,10	138783	—	138783	0,95
01.01.2017	31.12.2019	Heizöl	1,10	417874	—	417874	0,95
01.01.2017	31.12.2019	Warmwasserzuschlag	1,10	127152	127152	—	

Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach der Energieeinsparverordnung, 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BY-2020-003475302

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschoßdecke zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Keller	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises