

Kaltental / Blonhofen

Traumhafte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Número de propiedad: 25142017



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 629.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m²

Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

De un vistazo

Número de propiedad	25142017
Superficie habitable	ca. 135 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2004
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	629.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 82 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas licuado de petróleo	Consumo de energía final	42.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	08.05.2035	Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

La propiedad



Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

Planos de planta





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

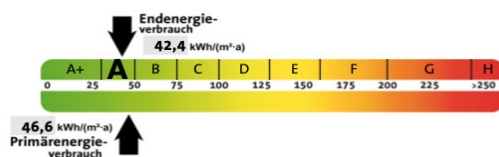
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer BY-2025-005728810

3

Energieverbrauch des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 10,0 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

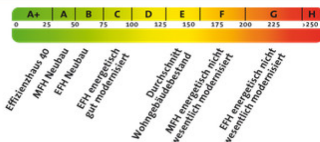
42,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
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_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.

¹Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

Una primera impresión

Diese ansprechende Doppelhaushälfte überzeugt durch eine gelungene Kombination aus hochwertiger Bauweise, effizienter Energienutzung (Energieklasse A / 42,4 kWh/m²a) 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 m² 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 m²), ein beheizter Hobbyraum (ca. 24 m²), ein beheizter Vorratsraum (ca. 12 m²) sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem durchdachten Wohnkonzept: Die geräumige Küche mit ca. 12 m² lädt zum gemeinsamen Kochen ein, während der großzügige Wohn-/Essbereich mit ca. 38 m² 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 m² 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!

Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 42.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número de propiedad: 25142017 - 87662 Kaltental / Blonhofen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com