Bidingen / Bernbach

# Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

***Objektnummer: 24142011***

**KAUFPREIS:** 574.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 167 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 904 m²

**Objektnummer: 24142011 - 87651 Bidingen / Bernbach**


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

**Objektnummer: 24142011 - 87651 Bidingen / Bernbach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24142011 |
| Wohnfläche | ca. 167 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2001 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 574.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 0 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 24142011 - 87651 Bidingen / Bernbach**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL |
| Energieausweis gültig bis | 23.03.2033 |
| Befeuerung | Öl |

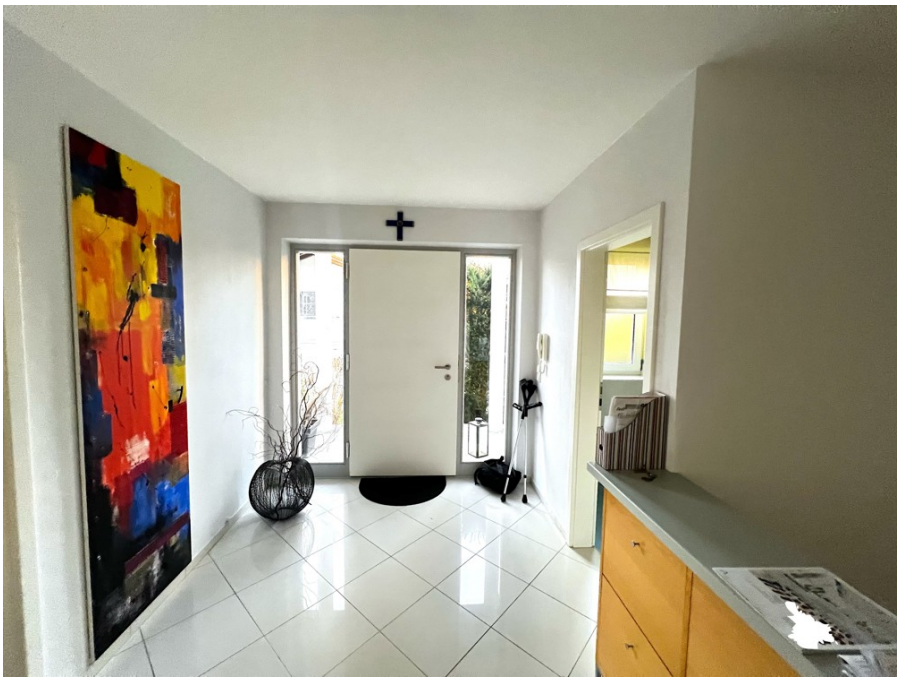
| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 70.95 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |

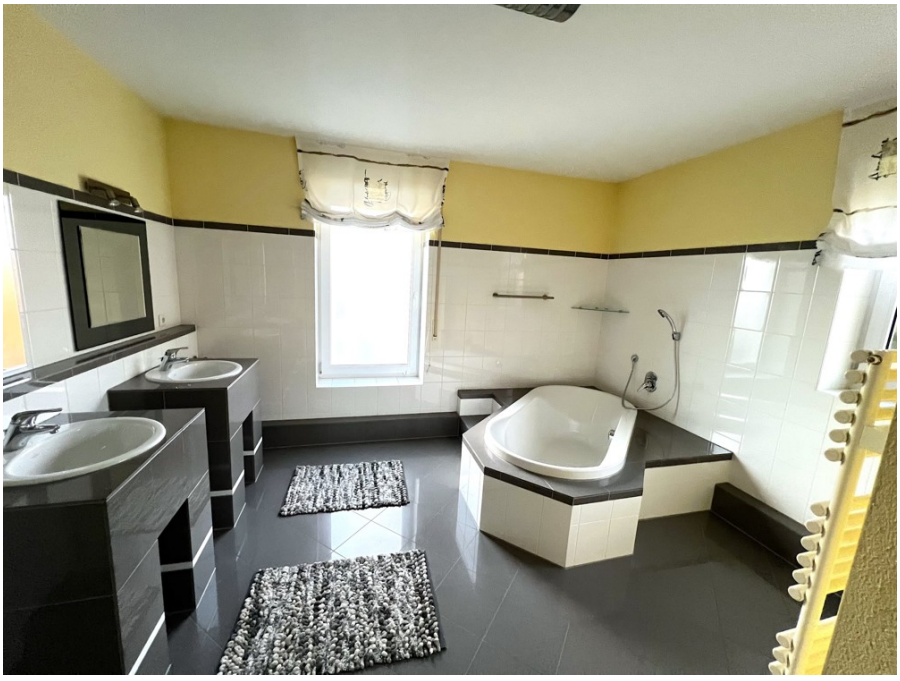
**Objektnummer: 24142011 - 87651 Bidingen / Bernbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24142011 - 87651 Bidingen / Bernbach**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24142011 - 87651 Bidingen / Bernbach**

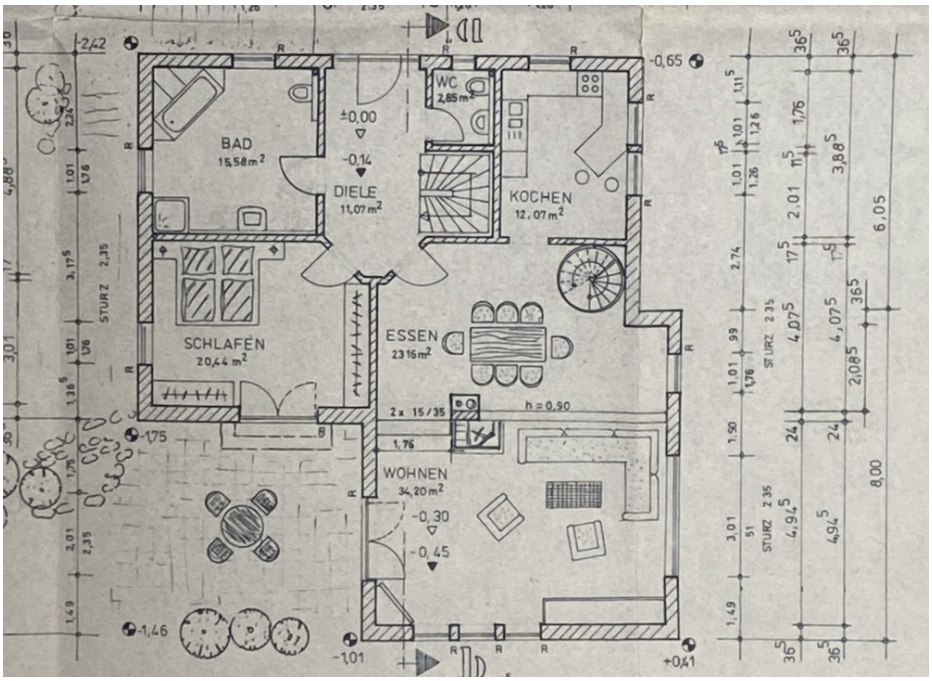
# Die Immobilie

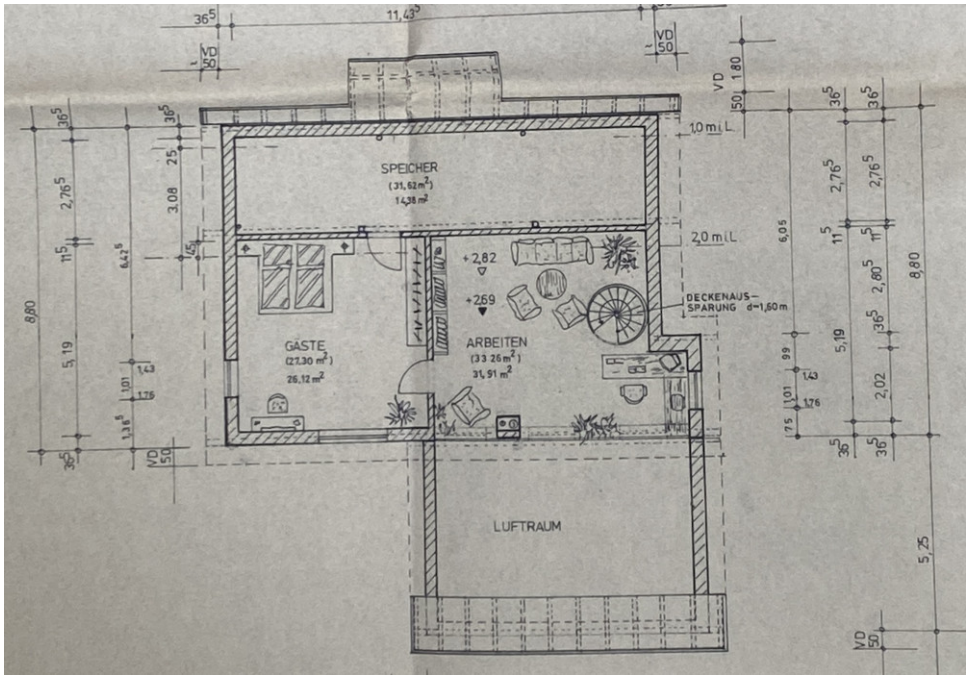
**Objektnummer: 24142011 - 87651 Bidingen / Bernbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24142011 - 87651 Bidingen / Bernbach**

# Die Immobilie



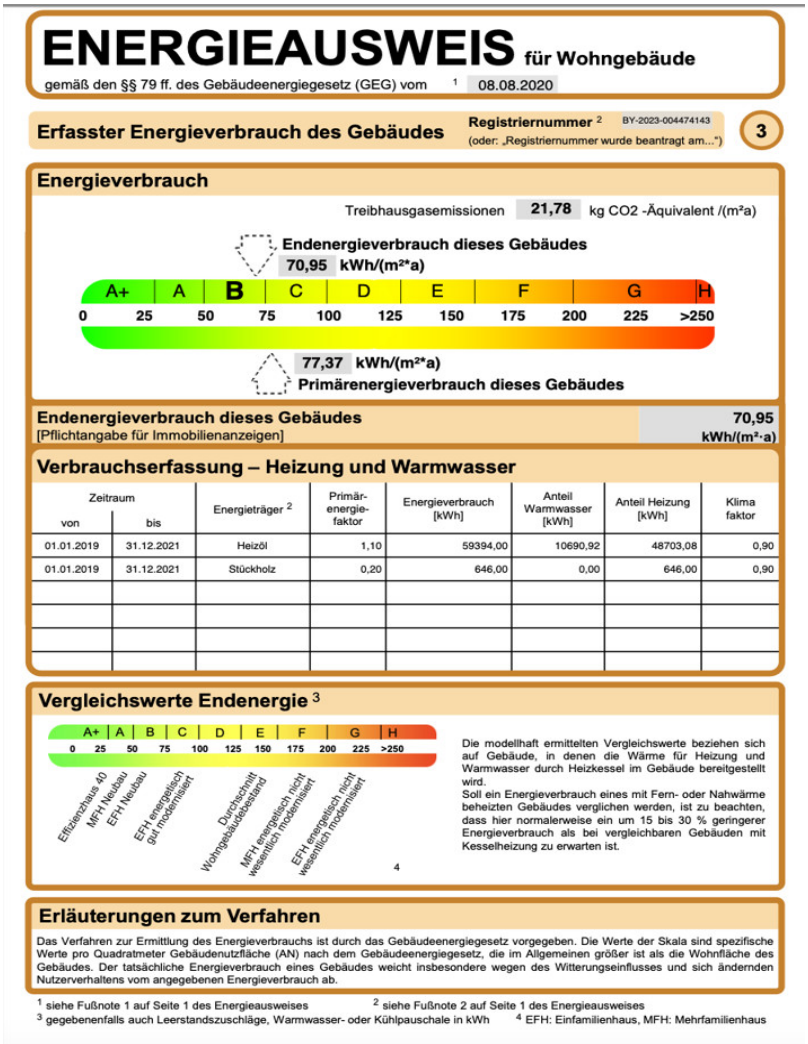



**Objektnummer: 24142011 - 87651 Bidingen / Bernbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24142011 - 87651 Bidingen / Bernbach**

# Grundrisse



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** — **Registriernummer** [2] BY-2023-004474143 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...") — 3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **21,78** kg CO2 -Äquivalent /(m²a)

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**
**70,95 kWh/(m²*a)**

A+ | A | **B** | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

**77,37 kWh/(m²*a)**
**Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes**

| Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe für Immobilienanzeigen] | 70,95 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.01.2019 | 31.12.2021 | Heizöl | 1,10 | 59394,00 | 10690,92 | 48703,08 | 0,90 |
| 01.01.2019 | 31.12.2021 | Stückholz | 0,20 | 646,00 | 0,00 | 646,00 | 0,90 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

### Vergleichswerte Endenergie [3]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 / MFH Neubau / EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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.

4

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

[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

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: 24142011 - 87651 Bidingen / Bernbach**

# Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Einfamilienhaus bietet Ihnen auf einem großzügigen Grundstück von 904 Quadratmetern eine Wohnfläche von insgesamt 167 Quadratmetern. Das massiv gebaute Objekt stammt aus dem Jahr 2001 und präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand. Eine solide Bauweise und moderne Ausstattungsdetails machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause. Das Wohngebäude erstreckt sich über zwei Etagen und ist unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht. Besonders beeindruckend ist der Wohnbereich, der sich durch seine großzügige Fläche, hohe Decken und eine Galerie auszeichnet. Diese architektonischen Details verleihen dem Raum nicht nur eine besondere Großzügigkeit, sondern schaffen auch eine einladende und elegante Atmosphäre. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt nicht nur für angenehme Wärme, sondern stellt auch ein energieeffizientes Heizsystem dar. Der Verbrauchsausweis weist dem Objekt eine Energieeffizienzklasse von B-C zu, was auf eine nachhaltige und kostensparende Energiebilanz hinweist. Die äußerst gepflegte Außenanlage des Grundstücks bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Raum für individuelle Gestaltungsideen. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse oder die Anlage eines eigenen Gartens – hier können Sie Ihre persönlichen Vorstellungen von Wohnqualität und Lebensstil verwirklichen. Die Lage des Einfamilienhauses ist ebenso ansprechend wie praktisch. In einer ruhigen Wohngegend gelegen, profitieren Sie von einer angenehmen Nachbarschaft und gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ein attraktives Angebot für Familien, die Wert auf moderne Ausstattung, großzügige Wohnflächen, eine beeindruckende Raumgestaltung und eine harmonische Lebensumgebung legen. Machen Sie dieses Haus zu Ihrem neuen Zuhause und genießen Sie die Vorzüge einer zeitgemäßen Immobilie in gepflegter Umgebung.

**Objektnummer: 24142011 - 87651 Bidingen / Bernbach**

# Ausstattung und Details

Scheibenisolierverglasung (Kunststoff)
Fußbodenheizung
Kaminofen
Energieausweis B Wert
Gäste-WC
Galerie
großzügiges Wohnzimmer
Hochwertige Böden
tolle Belichtung
bodengleiche Dusche
inkl. Küche
großer Garten
inkl. Gartenhaus
voll unterkellert
Tiefgarage und Außenstellplatz
Tiefgarage mit direktem Hauszugang

**Objektnummer: 24142011 - 87651 Bidingen / Bernbach**

# Alles zum Standort

Bernbach, ein Ortsteil der Gemeinde Bidingen, liegt idyllisch im bayerischen Landkreis Ostallgäu. Die Region zeichnet sich durch ihre malerische Landschaft, geprägt von sanften Hügeln und grünen Wiesen, aus. Die genaue Entfernung von Bernbach zu Kaufbeuren beträgt etwa 10 Kilometer, was eine kurze und bequeme Anbindung an die Stadt ermöglicht. Die Stadt Kaufbeuren selbst ist bekannt für ihre historische Altstadt mit gut erhaltenen Fachwerkhäusern, Kirchen und Museen. Hier findet man eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie kulturellen Einrichtungen. Die Nähe zu Kaufbeuren bietet den Bewohnern von Bernbach die Vorzüge einer gut erreichbaren Stadt, ohne dabei auf die Ruhe und Natur des ländlichen Lebens verzichten zu müssen. In Bezug auf die Verkehrsanbindung ist Bernbach auch hervorragend positioniert. Die Autobahn A96 ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Autobahnnetz. Dadurch sind Städte wie Augsburg oder München in angemessener Zeit erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung bietet den Bewohnern von Bernbach Flexibilität und Mobilität. In der Umgebung von Bernbach gibt es zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Allgäuer Alpen laden zu Wanderungen und Ausflügen in die Natur ein, während die nahegelegenen Seen wie der Forggensee und der Hopfensee im Sommer ideale Orte für Erholung und Wassersport sind. Die Region bietet somit eine ausgewogene Mischung aus ländlichem Charme und vielfältigen Freizeitaktivitäten.

**Objektnummer: 24142011 - 87651 Bidingen / Bernbach**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 70.95 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist B. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

**Objektnummer: 24142011 - 87651 Bidingen / Bernbach**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305  Landsberg am Lech
E-Mail: landsberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com