

# Exposé

## Souterrainwohnung in Buxheim

**Premium-Gartenwohnung in Buxheim Bestlage – KfW-40, hochwertige Küche, Terrasse und Garten**



Objekt-Nr. **OM-469746**

**Souterrainwohnung**

Vermietung: **1.230 € + NK**

Am Illergries 17  
87740 Buxheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Miete Garage/Stellpl.	60 €
Etagen	1	Mietsicherheit	2.460 €
Zimmer	2,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	94,49 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	15.09.2026
Nutzfläche	2,83 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Erdwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	70 €	Badezimmer	1
Heizkosten	40 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	110 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertige helle Gartenwohnung / Einliegerwohnung im Gartengeschoss eines kernsanierten Premium-Anwesens in Buxheim. Ca. 94,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2,5 Zimmer, hochwertige Einbauküche mit keramischer Arbeitsfläche, KfW-40-Standard, Geothermie, Fußbodenheizung und Kühlung, kontrollierte Wohnraumlüftung, aut. Beschattung, zwei Stellplätze, große Terrasse + ca. 250qm Garten

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Buxheim wird eine außergewöhnlich hochwertige Gartenwohnung zur Langzeitmiete angeboten. Die Wohnung befindet sich im Gartengeschoss eines umfassend kernsanierten Premium-Anwesens und verbindet modernes, energieeffizientes Wohnen mit einem ruhigen und diskreten Wohnumfeld.

Die Einheit verfügt über ca. 94,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist klar, großzügig und alltagstauglich geschnitten. Der Grundriss umfasst einen Eingangsbereich/Windfang, eine Küche, einen Essbereich, einen Wohnbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, Flur sowie einen Abstellbereich. Die Aufteilung eignet sich ideal für eine Einzelperson oder ein Paar mit gehobenem Anspruch, für beruflich bedingtes Wohnen im Raum Memmingen/Buxheim oder für Mieter, die ein hochwertiges und ruhiges Wohnumfeld suchen.

Die Ausstattung orientiert sich am Anspruch des gesamten Anwesens: KfW-40-Standard, Geothermie mit Erdwärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung und Fußbodenheizung und Kühlung sorgen für ein sehr angenehmes Raumklima und sehr geringe laufende Energiekosten. Hochwertige Bodenbeläge, klare Linien und eine ruhige Materialität schaffen ein elegantes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Einbauküche mit keramischer Arbeitsfläche. Sie ist Bestandteil des Mietangebots und macht die Wohnung sofort komfortabel nutzbar.

Zur Wohnung gehören zwei Außenstellplätze. Zur Wohnung gehört eine sehr großzügige Terrasse sowie ca. 250qm Garten. Damit bietet diese Einheit eine Wohnqualität, die deutlich über eine klassische Einliegerwohnung hinausgeht.

Die Lage am Illergries in Buxheim verbindet Ruhe, Diskretion und hervorragende Erreichbarkeit. Memmingen sowie die Autobahnachsen A7 und A96 sind schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage ein hochwertiges, ruhiges Wohnumfeld in einer der gefragtesten Adressen Buxheims.

Video Außenanlagen des kompletten Anwesens unter Youtube Titel: Video Außenanlagen Am Illergries 17

oder:

Video Außenanlage unter Youtube folgende Adresse in Adresszeile kopieren: [youtu.be/4wNM7OdQz98?si=W9nQfQaTzbRe2fm\\_](https://youtu.be/4wNM7OdQz98?si=W9nQfQaTzbRe2fm_)

## Ausstattung

Die Ausstattung orientiert sich am Anspruch des gesamten Anwesens: KfW-40-Standard, Geothermie mit Erdwärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung, aut. Beschattung und Fußbodenheizung und Kühlung sorgen für ein sehr angenehmes Raumklima und sehr geringe laufende Energiekosten. Hochwertige Bodenbeläge, klare Linien und eine ruhige Materialität schaffen ein elegantes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Einbauküche mit keramischer Arbeitsfläche. Sie ist Bestandteil des Mietangebots und macht die Wohnung sofort komfortabel nutzbar.

Im Überblick:

ca. 94,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 2,83 m<sup>2</sup> Zubehörfläche

2,5 Zimmer: Wohnen, Essen, Schlafen

separate Küche / hochwertiger Küchenbereich

hochwertige Einbauküche mit keramischer Arbeitsfläche

Bad

Windfang / Eingangsbereich

Flur

Abstellbereich

KfW-40-Standard des Gesamtobjekts

Geothermie / Erdwärmepumpe

kontrollierte Wohnraumlüftung

autom. Beschattung

Fußbodenheizung, Kühlung

hochwertige Bodenbeläge

hochwertige Badausstattung

zwei Außenstellplätze

ruhige Garten-/Gartengeschosslage

großer Terrassenbereich

ca. 250 qm Garten

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die laufenden Nebenkosten werden nach Verbrauch bzw. Betriebskonzept festgelegt. Die Kosten für Heizung und Kühlung fallen aufgrund der hochwertigen energetischen Gebäudekonzeption sehr gering aus.

Sehr günstige Stromkosten durch Mieterstrommodell

Auf den Visualisierungen abgebildete Möbel etc. dienen nur zur Veranschaulichung und sind nicht enthalten.

## Lage

Die Lage am Illergries zählt zu den besten Wohnlagen Buxheims. Die Wohnung liegt ruhig, und grün am Ortsrand, in unmittelbarer Nähe zur Iller und zum Iller-Radweg. Der Iller-Radweg liegt ca. 100 Meter entfernt; Tennisanlage und Sportplatz befinden in ca. 400 Metern Entfernung.

Buxheim ist einer der begehrtesten Wohnorte im direkten Umfeld von Memmingen. Der Ort bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Kindertagesstätte, Grundschule, Gymnasium, Nahversorgung, ärztlicher Versorgung, Vereinen und einem aktiven Ortsleben. Die Buxheimer Weiher, die Iller, Rad- und Wanderwege sowie der Walderlebnispfad bieten ein außergewöhnlich attraktives Freizeit- und Naherholungsumfeld.

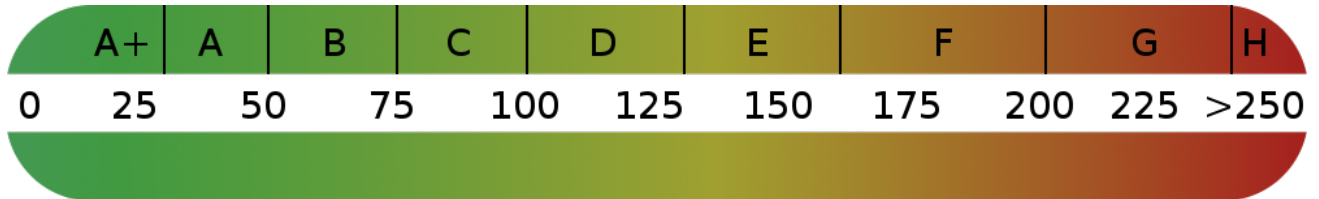
Auch beruflich ist die Lage sehr interessant. Memmingen, der neue Gesundheitscampus, das Klinikum, die Innenstadt sowie die Autobahnanbindungen A7 und A96 sind gut erreichbar. Damit eignet sich die Wohnung besonders für anspruchsvolle Mieter, die hochwertiges Wohnen mit Natur, Ruhe und guter Anbindung verbinden möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+

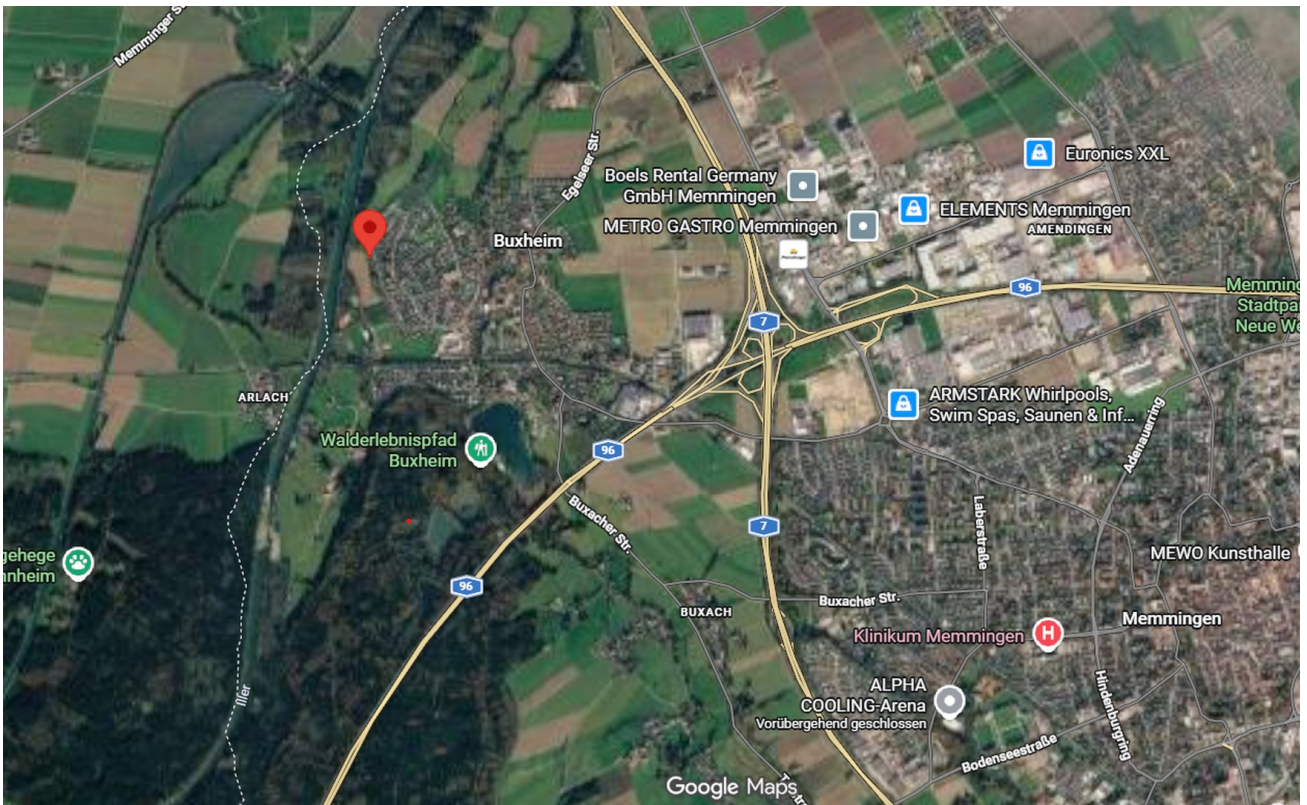


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## EXKLUSIVE ARMATUREN – HANSA GENESIS Farbe: Bronze gebürstet



Waschtischarmatur  
verschiedene Größen



Duschsystem  
mit Kopfbrause



Handtuchhalter  
Wandmontage



Wandhaken

## ELEGANTE BADMÖBEL – ZEITLOSES DESIGN Waschtischunterschänke in Eiche Natur mit Keramik-Waschtisch



60 cm

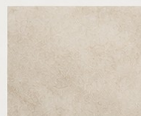


80 cm



120 cm Doppelwaschtisch

## HOCHWERTIGE FLIESEN – ATRIO LIGHT 120x120 Von Mykonos Ceramica – für Innen- und Außenbereiche



Größformatige Fliesen  
120 x 120 cm

Für Innen- und  
Außenbereiche

Zeitloses Design &  
hochwertige Materialien

Exklusiver Wohnkomfort  
auf höchstem Niveau

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 5,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes

5,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

17,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Vorschau**  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

**2**

---

**Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>**

**Primärenergiebedarf**

W-Wert: 0,73 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 0,519 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle<sup>2</sup>**

W-Wert: 0,26 kWh/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,16 kWh/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau):  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 71 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]** 9,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 60%-EE-Regel durch passive Kühlungsgepotenziale nach § 71 Absatz 1,4 und 5 in Verbindung mit § 71a bis 71d GEG<sup>4</sup>

Hausübergabestation (Wärmesetz) (§ 71c)

Wärmepumpe (§ 71e)

Biomasseheizung (§ 71f)

Solarthermische Anlage (§ 71g)

Hochleistungs- Brennstoff-Wasserstoff-derivate (§ 71h)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71i)

Solarthermische Hybridheizung (§ 71j)

Dezentrale elektrische Wärmesensoren (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl Wärmeerzeuger	Anzahl EE der Anlagen	Anzahl EE <sup>5</sup> pro Anlagen
<b>Summe</b>			

Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt<sup>6</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl EE <sup>5</sup>
<b>Summe</b>	

weitere Erläuterungen und Erläuterungen in der Anlage

**Vergleichswerte Endenergie<sup>7</sup>**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG stellt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu dem Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen werden die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Klasse sind zusätzliche Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer als die Wohnfläche des Gebäudes sind.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> EPH: Erdwärmepumpe, WPH: Wärmepumpe

<sup>4</sup> Anteil der Energieerzeugung an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>5</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen

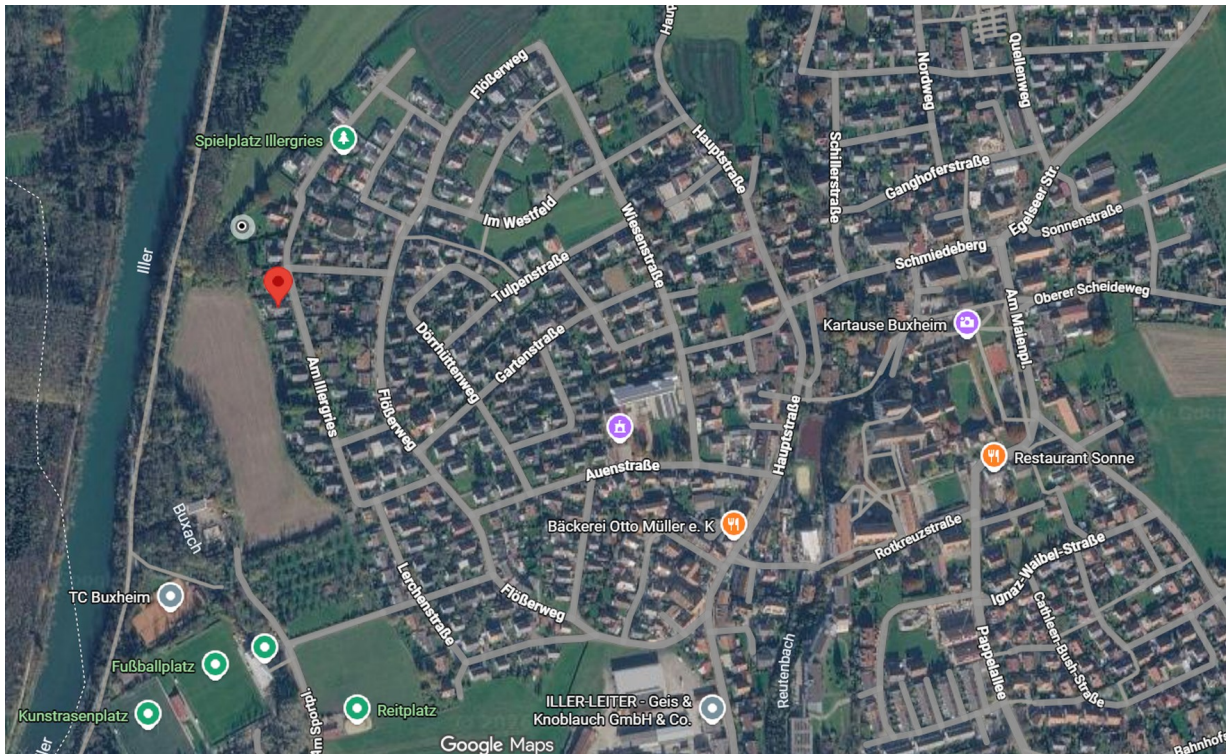
<sup>6</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>7</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Erläuterungen in der Anlage

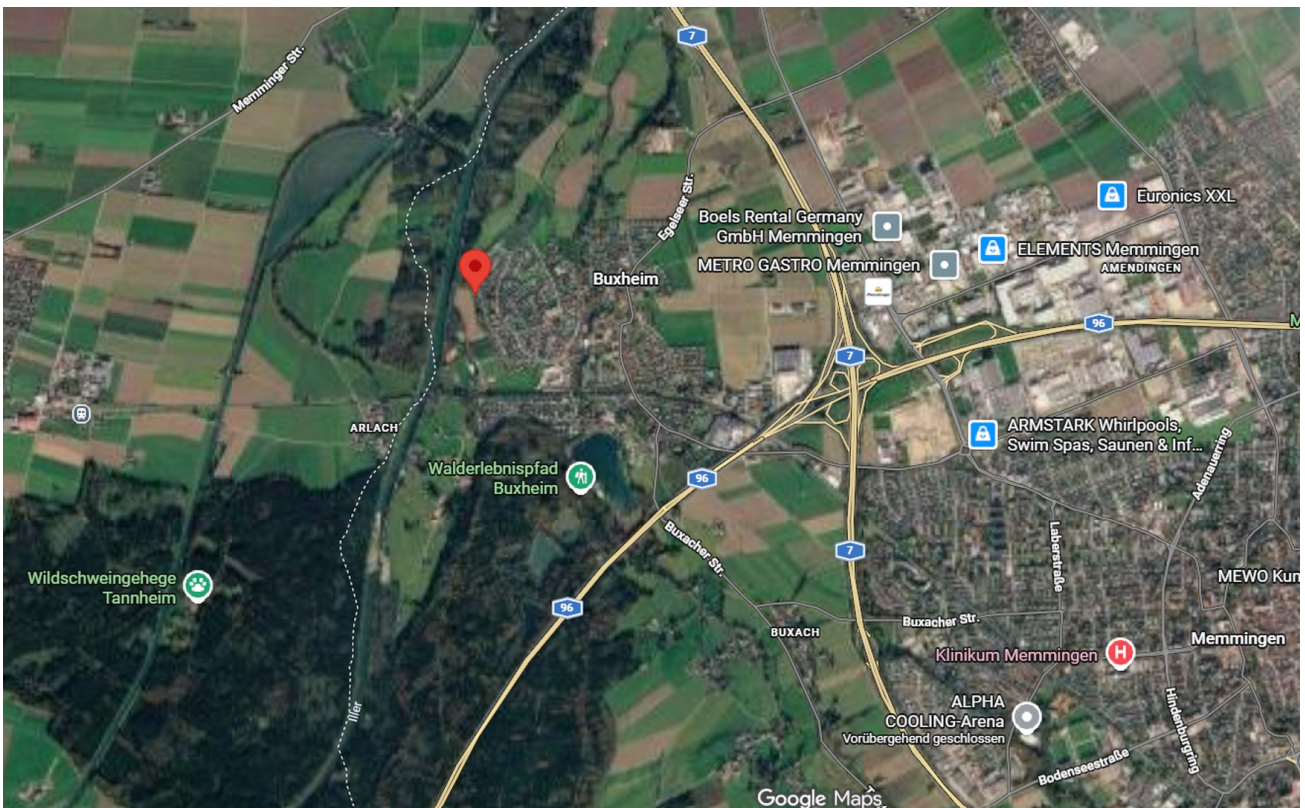
<sup>8</sup> Angabe der bei der Berechnung des Energiebedarfs verwendeten Werte in einem Gebäude eingebaut oder ausgebaut worden sind oder einer Übergangsregel unterliegen, gemäß Berechnung mit Einzelfall

<sup>9</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Hilfsmittel Software AG, Energieberater Wöhler & Dietrich 10.4.2

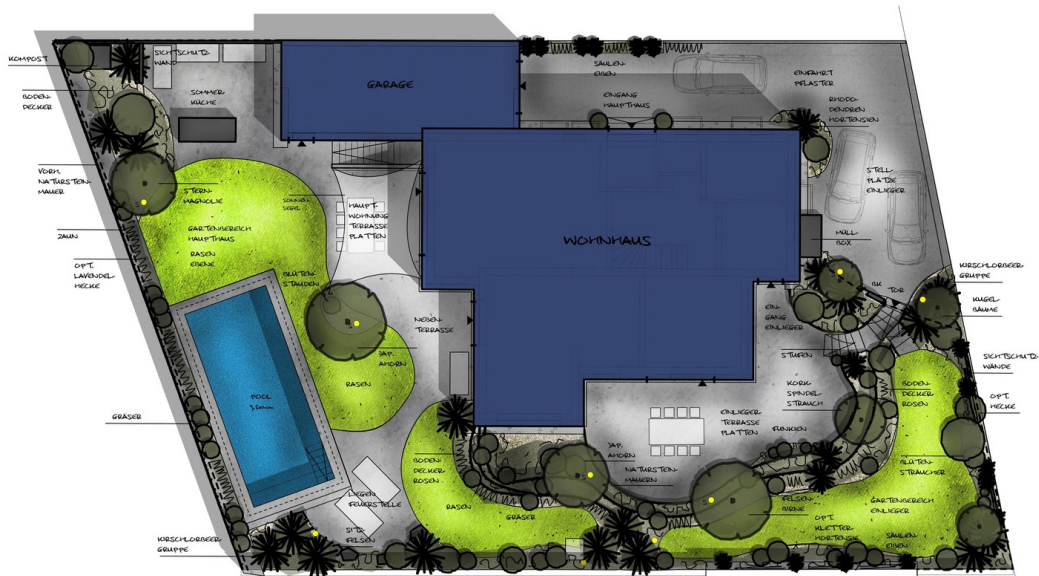
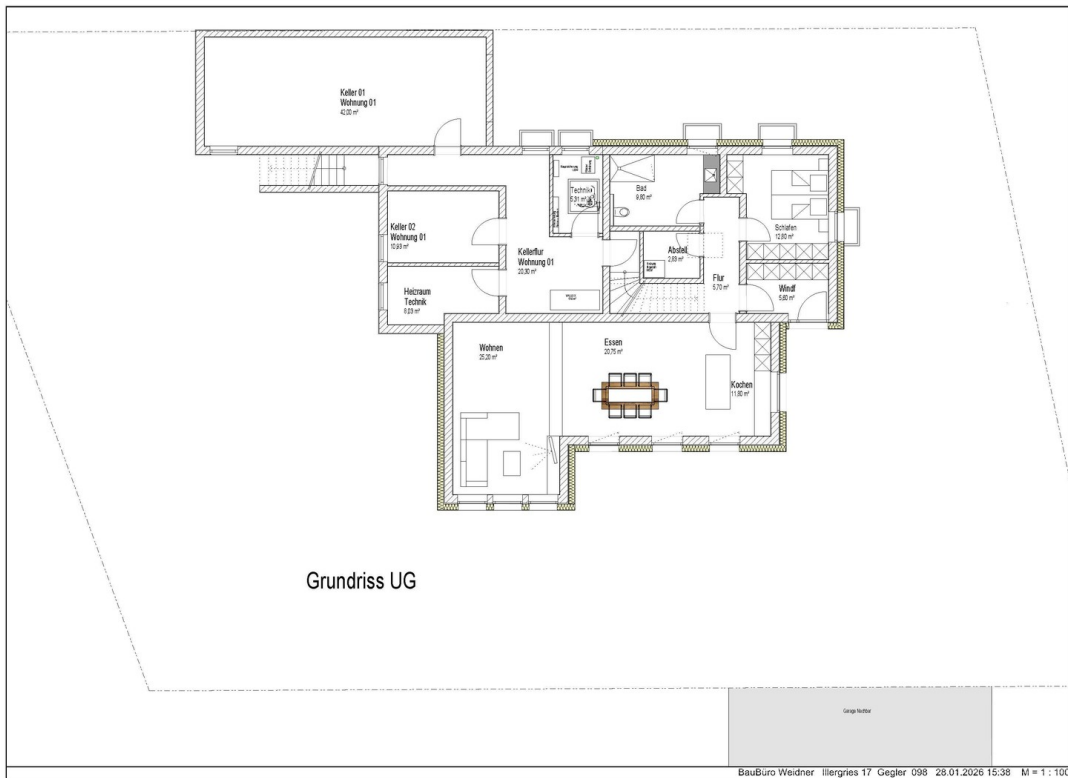


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



GEGLER  
 AUSSENANLAGE AM  
 ILLERGRIES 17  
 WOHNHAUS UND  
 SOUTERRAINWOHNUNG  
 1:125 20260126 POT  
 BUXHEIM

Schnefles Garten- und Landschaftsarchitekten  
 Stage 1, 69681 Badheim, 07247 919900