

Exposé

Einfamilienhaus in Buxheim

Exklusives Haupthaus in Buxheim Toplage –hochwertig saniert, Pool, Outdoor-Küche, KFW40



Objekt-Nr. OM-469759

Einfamilienhaus

Vermietung: **3.650 € + NK**

Am Illergries 17
87740 Buxheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Mietsicherheit	7.300 €
Grundstücksfläche	700,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	15.09.2026
Zimmer	8,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	236,98 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	115,24 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Garagen	2
Nebenkosten	170 €	Stellplätze	2
Heizkosten	70 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	240 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Außergewöhnliches Haupthaus zur Langzeitmiete in begehrter Buxheimer Lage: ca. 236,98 m² Wohnfläche, zusätzlich ca. 115,24 m² Zubehörflächen, KfW-40-Standard, Geothermie, kontrollierte Wohnraumlüftung, aut. Beschattung, Fußbodenheizung und Kühlung, hochwertige Einbauküche, Pool ca. 10 x 4 m, Outdoor-Küche, Freisitze, zwei Balkone zwei Garagenplätze und zwei Außenstellplätze. Sehr geringe Nebenkosten aufgrund hochwertiger KfW40 Konzeption.

Zur Langzeitmiete angeboten wird das Haupthaus eines außergewöhnlich hochwertigen Anwesens in einer der begehrtesten Lagen von Buxheim. Das Haus erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss/Dachgeschoss und bietet mit ca. 236,98 m² Wohnfläche ein großzügiges, elegantes und zugleich sehr privates Wohnambiente.

Das Haupthaus wurde im Zuge einer umfassenden Kernsanierung technisch, energetisch und gestalterisch auf ein modernes Premium-Niveau gebracht. KfW-40-Standard, Geothermie mit Erdwärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung, aut. Beschattung und Fußbodenheizung/Kühlung im gesamten Haus schaffen ein besonders angenehmes Raumklima und stehen für zeitgemäßes, effizientes Wohnen.

Die Raumstruktur ist großzügig und familienfreundlich. Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem ein repräsentativer Wohnbereich, Essbereich, Küche, Schlaf-/Gästebereich, Bad, Gäste-WC sowie Diele und Eingangsbereich. Das Obergeschoss/Dachgeschoss bietet weitere Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, ein Bad, Abstellfläche sowie Balkone. Damit eignet sich das Haus ideal für Familien, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für Mieter mit gehobenem Platz- und Qualitätsanspruch.

Die Ausstattung ist hochwertig, ruhig und zeitlos. Großformatige keramische Bodenbeläge, eine klare architektonische Linie und hochwertige Materialien schaffen ein Ambiente, das modern, warm und repräsentativ zugleich wirkt.

Die hochwertige Einbauküche mit keramischer Arbeitsplatte und Miele Kocjfeld mit Muldenlüfter wird dem Anspruch des Hauses entsprechend ausgeführt. Dadurch entsteht ein Küchen- und Essbereich, der sowohl alltagstauglich als auch repräsentativ ist.

Der großzügige Außenbereich ist ein wesentliches Highlight des Angebots: Ein großer Pool mit ca. 10 x 4 m, eine Outdoor-Küche sowie mehrere Freisitze und ein West, sowie Ostbalkon schaffen ein privates Wohn- und Freizeitambiente, das zur Miete in dieser Form nur selten verfügbar ist. Zwei Garagenplätze und zwei zusätzliche Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Die Lage am Illergries zählt zu den stärksten Argumenten des Objekts. Buxheim gehört zu den begehrten Wohnorten im Umfeld von Memmingen. Die ruhige Lage, der hochwertige Charakter des Umfelds, die Nähe zu Memmingen sowie die sehr gute Anbindung an A7 und A96 machen dieses Haupthaus zu einem außergewöhnlichen Mietangebot für anspruchsvolle Mieter.

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_

Ausstattung

ca. 236,98 m² Wohnfläche

ca. 115,24 m² Zubehörflächen

Wohnen auf Erdgeschoss und Obergeschoss/Dachgeschoss

ca. 8 Zimmer je nach Zählweise

großzügiger Wohnbereich

Essbereich

hochwertige Küche / hochwertige Einbauküche

mehrere Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

2 Bäder mit hochwertigen Armaturen

Gäste-WC

Abstellflächen

Balkone im Obergeschoss/Dachgeschoss

KfW-40-Standard

Geothermie / Erdwärmepumpe

kontrollierte Wohnraumlüftung

autom. Beschattung

Fußbodenheizung/Kühlung im gesamten Haus

hochwertige, großformatige keramische Bodenbeläge

hochwertige Material- und Ausstattungsqualität

Pool ca. 10 x 4 m

Outdoor-Küche

Freisitze / Terrassenbereiche

2 Garagenplätze

2 Außenstellplätze

Wallboxen

ruhige Premiumlage in Buxheim

sehr gute Anbindung nach Memmingen, A7 und A96

ruhige Ortsrandlage

unverbaubarer Blick auf eine Anhöhe

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die hochwertige Ausstattung, die Küche, die Garagen-/Stellplatzsituation sowie die Nutzung von Pool, Outdoor-Küche und Außenbereichen sind in der angebotenen Kaltmiete berücksichtigt. Die laufenden Nebenkosten werden nach Verbrauch bzw. Betriebskonzept festgelegt. Die Kosten für Heizung und Kühlung fallen aufgrund der hochwertigen energetischen Gebäudekonzeption sehr gering aus.

Die Vermietung erfolgt bevorzugt langfristig - mindestens jedoch 2 Jahre.

Die Kosten für die Beheizung des Pools richten sich nach dem persönlichem Gebrauch des Nutzers und sind nicht in den prognostizierten Nebenkosten/Heizkosten beinhaltet.

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_

Lage

Die Lage am Illergries zählt zu den besten Wohnlagen Buxheims. Das Grundstück liegt ruhig, grün und erhöht 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.

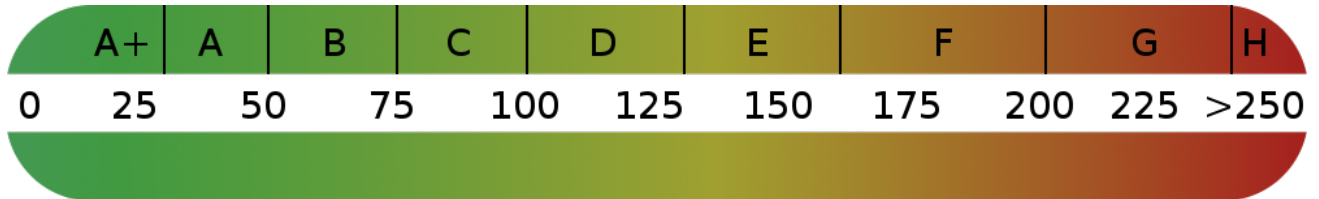
Auch beruflich ist die Lage sehr interessant. Memmingen, der neue Gesundheitscampus, das Klinikum, die Innenstadt sowie die Autobahnanbindungen A7 und A96 sind gut erreichbar. Damit eignet sich das Anwesen besonders für Familien, Ärzte, Unternehmer, Führungskräfte und anspruchsvolle Mieter, die hochwertiges 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+



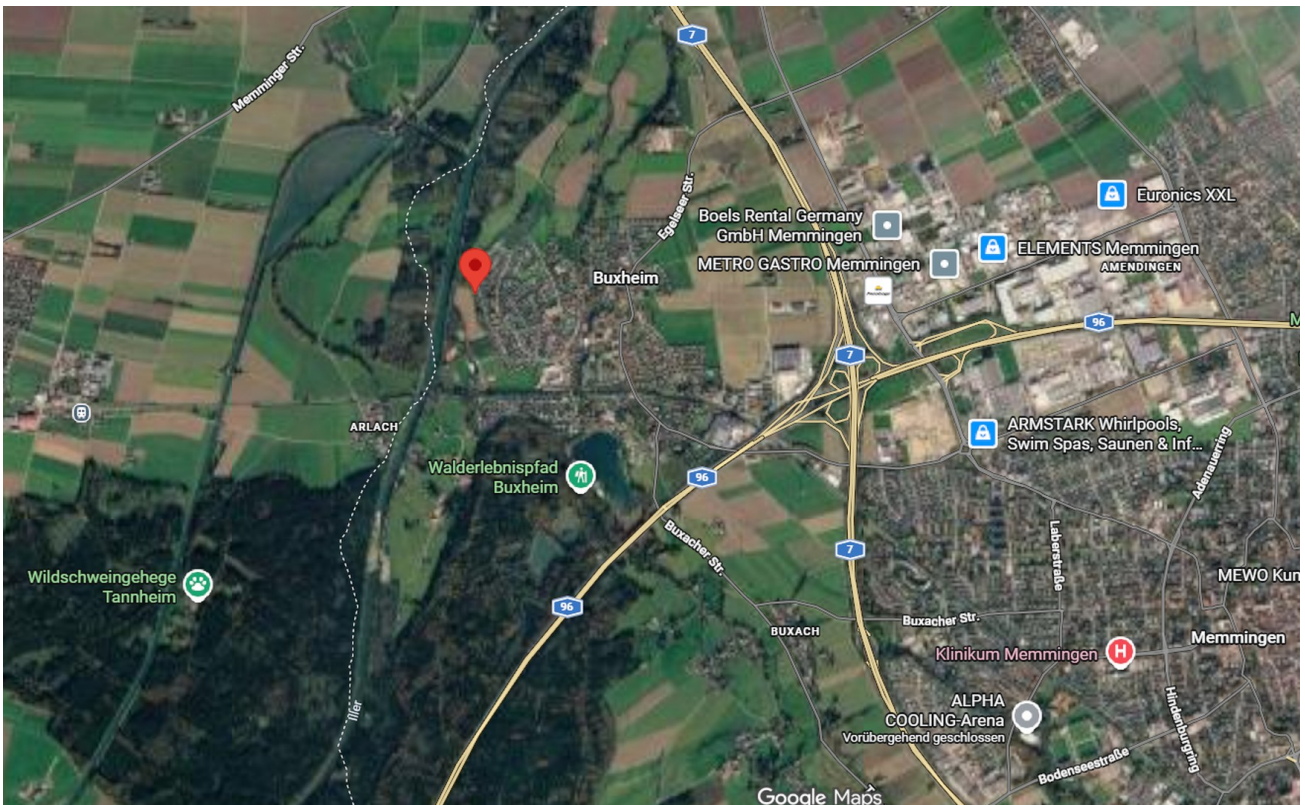
Exposé - Galerie



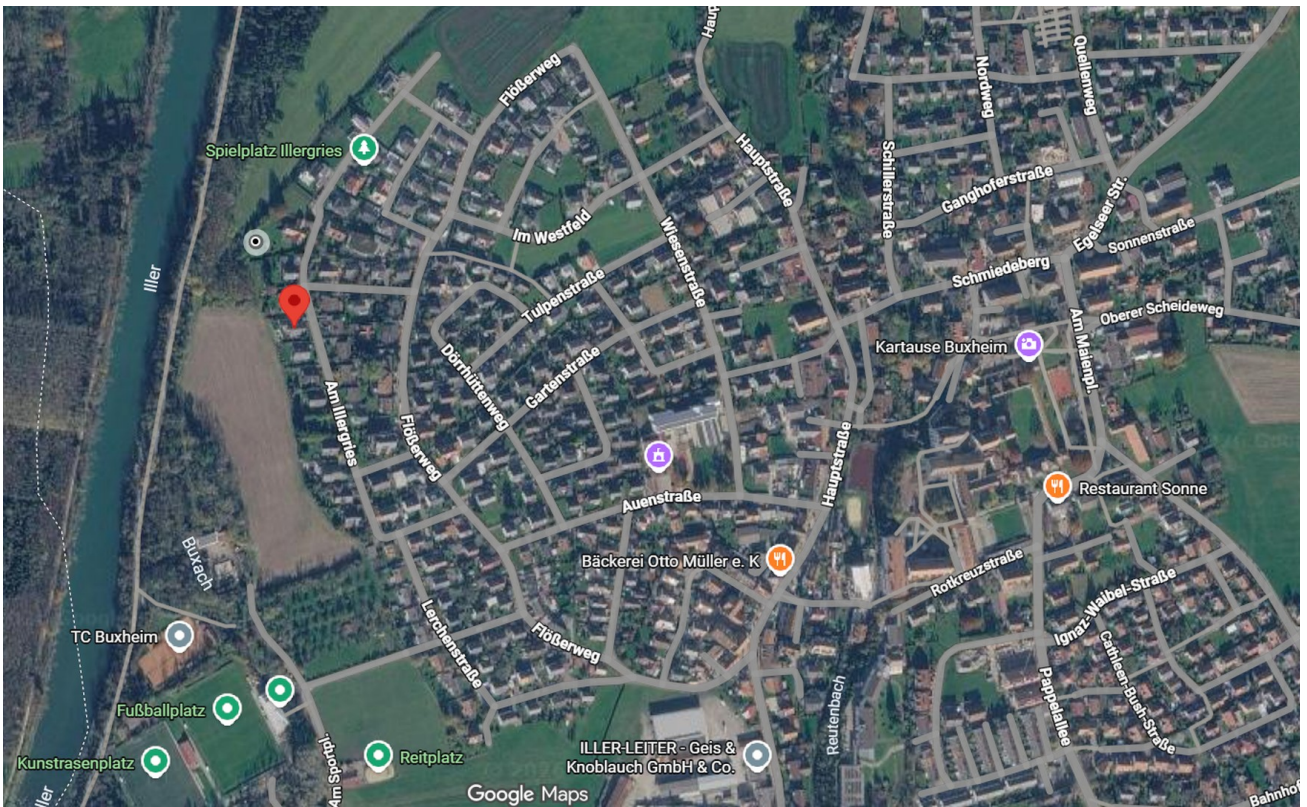
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



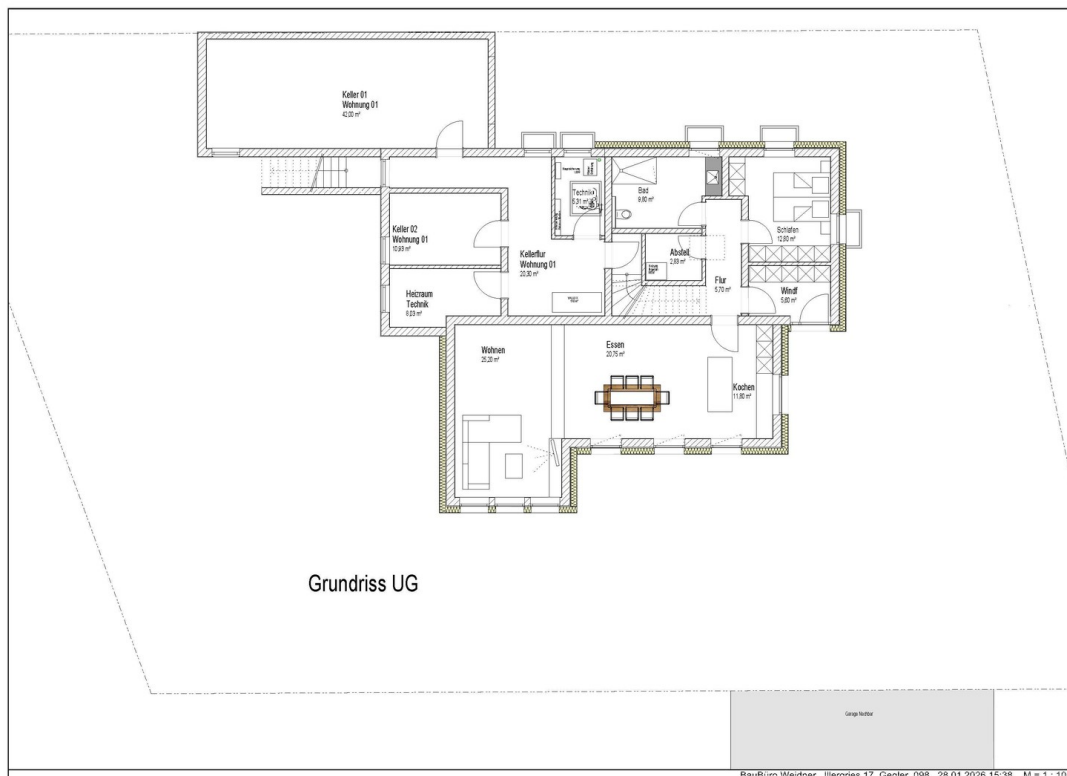
Exposé - Galerie



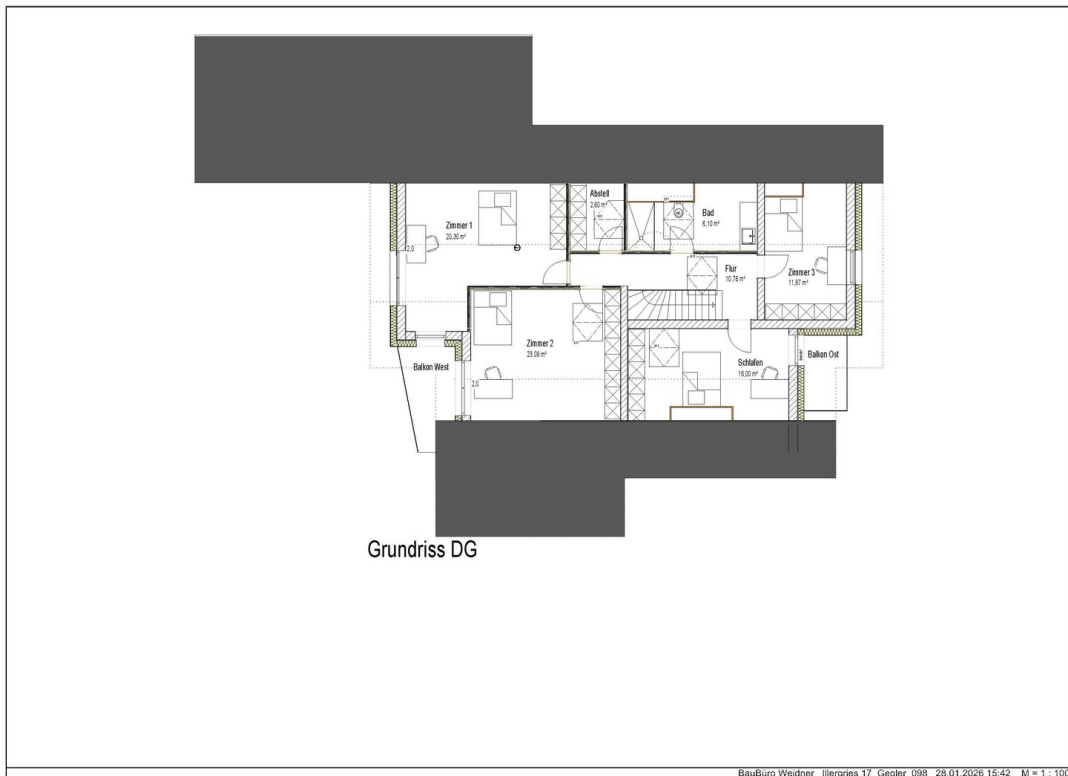
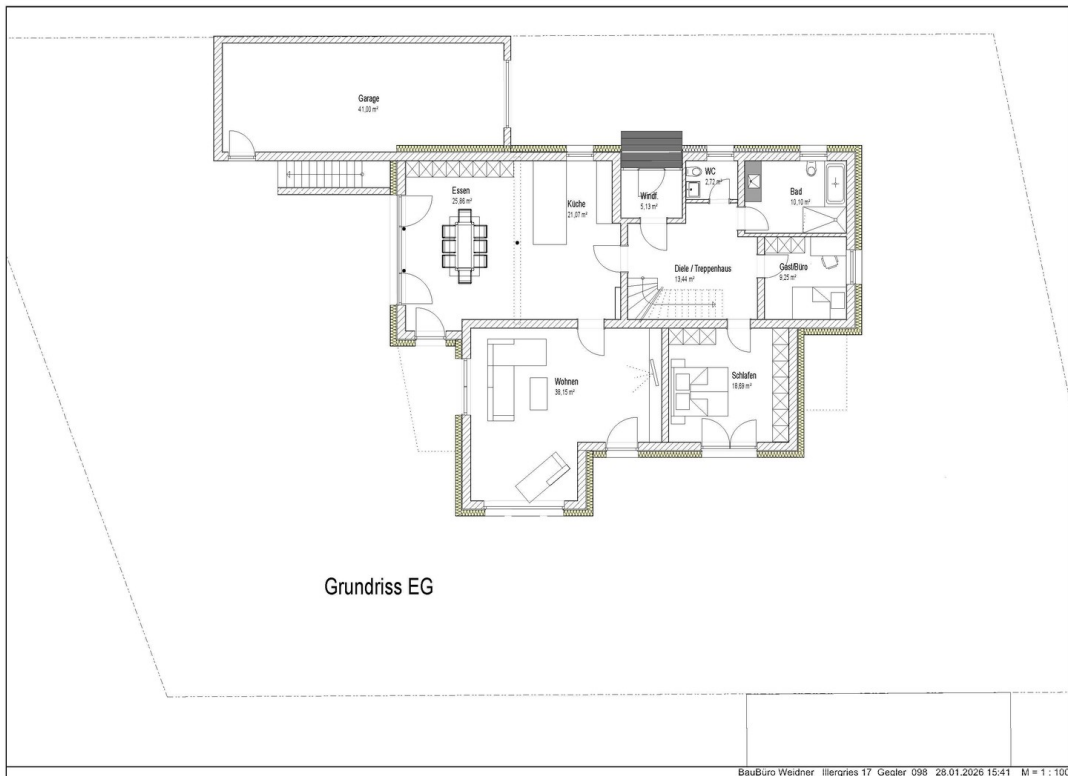
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig) 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **5,5** kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**
5,9 kWh/(m²·a)

↑ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**
17,8 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

<p>Primärenergiebedarf</p> <p>W-Wert <input checked="" type="checkbox"/> 0,73 kWh/(m²·a) Anforderungswert 1,01,9 kWh/(m²·a)</p> <p>Empirische Qualität der Gebäudehülle²</p> <p>W-Wert <input checked="" type="checkbox"/> 0,26 kWh/(m²·K) Anforderungswert 0,36 kWh/(m²·K)</p> <p>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten</p>	<p>Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18589</p> <p><input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")</p> <p><input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 30 Absatz 4 GEG</p>
--	---

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **9,9** kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ 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 Erklärungsgeboten nach § 71 Absatz 1,4 und 5 in Verbindung mit § 71a bis 71c GEG⁴

Hausübergabestation (Wärmesetz) (§ 71c)

Wärmepumpe (§ 71e)

Biomasseheizung (§ 71g)

Solarthermische Anlage (§ 71h)

Hochdrucklage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71i)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71j)

Solarthermische Hybridheizung (§ 71k)

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 Wärmeanlagen	Anzahl EE der Anlage	Anzahl EE ⁵ pro Anlage ⁶
Summe			

Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt⁷

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl EE ⁵
Summe	

weitere Erläuterungen und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁸

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im 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_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Solarthermische Anlage

⁴ EFH, Erdwärmepumpe, WfH, Mikroturbinenbau

⁵ Anteil der Endenergie an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einzelner vergleichswertender Endenergie in der Anlage

⁹ Anlagen, die bei der Berechnung zum Vergleich mit dem Gebäudenutzen in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregel unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Hilfsmittel Software AG, Energieberater Wöhren & Gieseler 10.4.2

Hochwertige Ausstattung

illergries.
exklusives wohnen

Edles Design, erstklassige Materialien und hochwertige Verarbeitung schaffen ein Wohnambiente, das keine Wünsche offen lässt.

EXKLUSIVE ARMATUREN – HANSA GENESIS

Farbe: Bronze gebürstet

Waschtischarmatur verschiedene Größen

Duschsystem mit Kopfbrause

Handtuchhalter Wandmontage

Wandhaken

ELEGANTE BADMÖBEL – ZEITLOSES DESIGN

Waschtischunterschrank in Eiche Natur mit Keramik-Waschtisch

60 cm 80 cm 120 cm Doppelwaschtisch

HOCHWERTIGE FLIESEN – ATRIO LIGHT 120x120

Von Mykonos Ceramic – für Innen- und Außenbereiche

Großformatige Fliesen 120 x 120 cm

Für Innen- und Außenbereiche

Zeitloses Design & hochwertige Materialien

Exklusiver Wohnkomfort auf höchstem Niveau

<https://www.ohne-makler.net/immobilie/469759/>

Seite 13/18

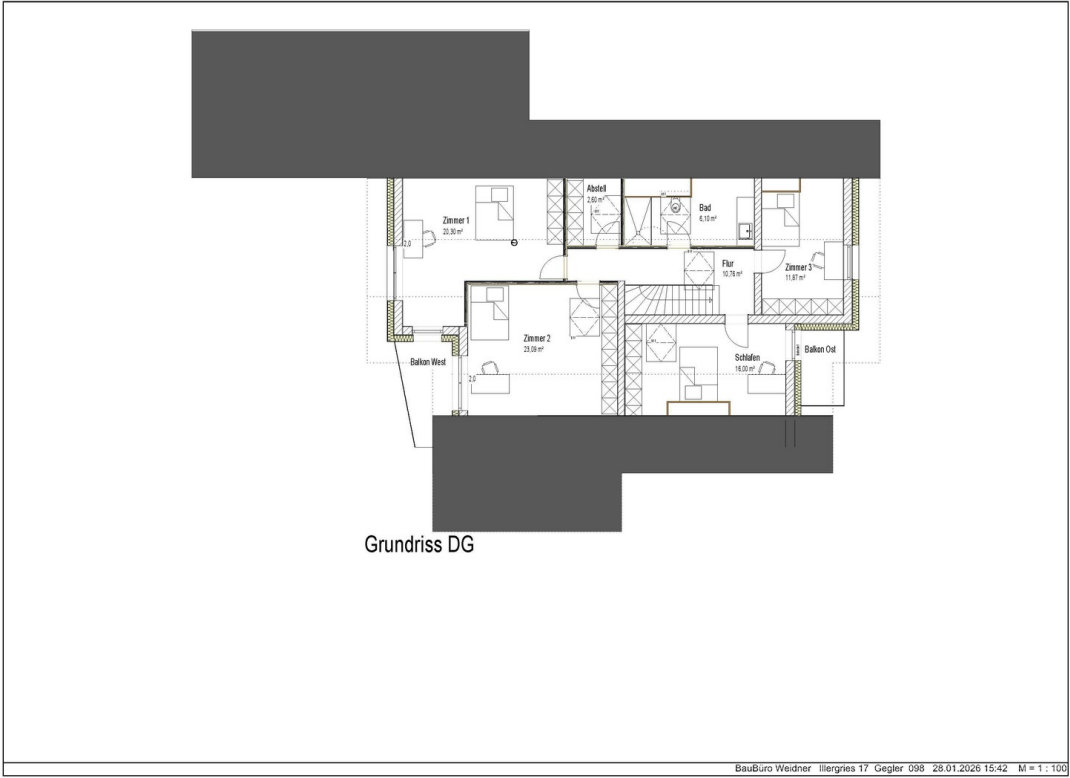
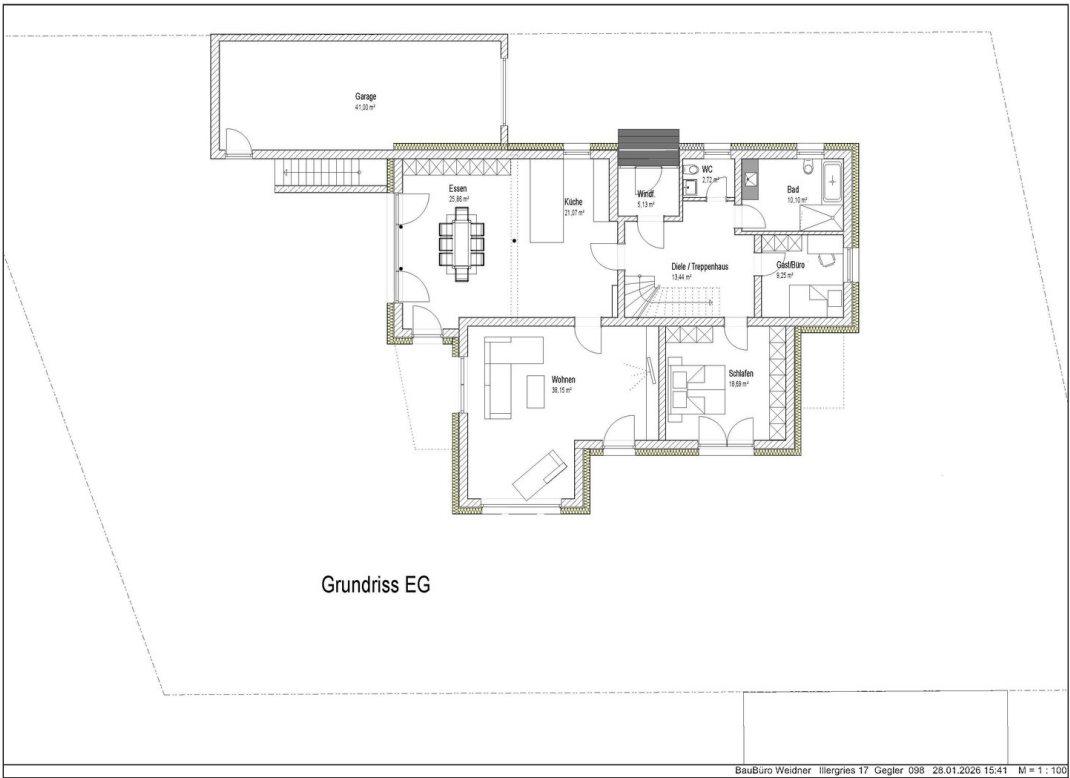
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

