

Weilheim in Oberbayern

## 2-Zimmer Wohnung mit Balkon & Loggia

Objektnummer: 25142041



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

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

Objektnummer: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25142041  |
| Wohnfläche   | ca. 58 m² |
| Zimmer       | 2         |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1996      |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 255.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 6 m²                                                                  |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 107.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.04.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1996           |

Objektnummer: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

### GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie  
uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

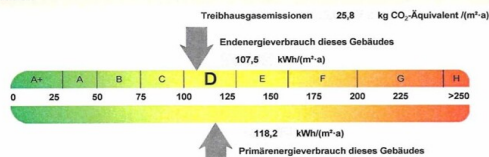
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-005049803

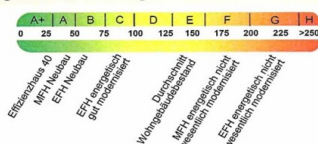
3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 107,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger <sup>2</sup> | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor |
|--------------|--------------|----------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| 01.01.2021   | 31.12.2023   | Erdgas E                   | 1,10                | 656539                 | 221754                  | 434785               | 1,03        |
|              |              |                            |                     |                        |                         |                      |             |
|              |              |                            |                     |                        |                         |                      |             |
|              |              |                            |                     |                        |                         |                      |             |
|              |              |                            |                     |                        |                         |                      |             |

☐ weitere Einträge in AnlageVergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>

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

## Erläuterungen zum Verfahren

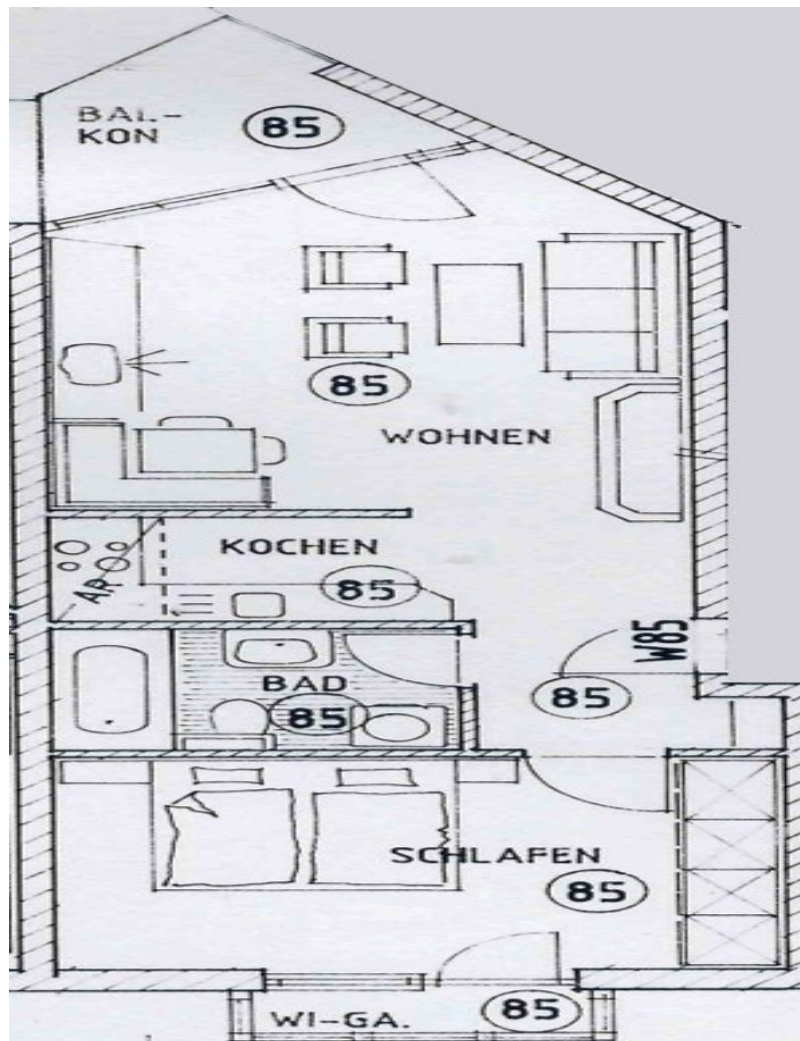
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kältezuschläge in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hoffmann Software AG, HS Verbrauchspass 4.4.3



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: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern**

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1996 mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Über das zentrale Treppenhaus gelangt man bequem in die Wohnung.

Ab 01.03.2026 ist die Wohnung leerstehend.

Der Eingangsbereich führt direkt in den Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Auf der linken Seite befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss sowie einer Lüftungsanlage. Das Bad bietet ausreichend Platz und eine funktionale Ausstattung. Weiter den Flur entlang erreicht man das nach Osten ausgerichtete Schlafzimmer mit Zugang zum gemütlichen Wintergarten/Loggia – perfekt, um die Morgensonne zu genießen.

Rechts vom Eingangsbereich liegt die separate Küche mit Einbauküche. Eine praktische Durchreiche verbindet diesen Bereich mit dem angrenzenden Wohnzimmer. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung: Der großzügige Raum bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ist dank großer Fensterflächen sowie Zugang zum Balkon besonders hell und freundlich. Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer unterstreicht den einladenden Charakter, dieser müsste jedoch abgeschliffen werden.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ein zugeordneten Stellplatz gibt es nicht, kann jedoch bei einem anderen Eigentümer im Haus zusätzlich angemietet werden.

Hinweis: Einige der Bilder wurden mittels KI leergeräumt (Schränke, Jacken, Kleinzeug). Keine Änderungen welche die Beschaffenheit o. Mängel betrifft wurden entfernt.

Die Wohnung ist derzeit vermietet jedoch wurde der Mietvertrag seitens des Mieters gekündigt. Ab 01.03.2026 ist die Wohnung leerstehend.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Ausstattung und Details

- Parkettboden
- Laminatboden
- Fliesen
- Loggia
- Balkon
- Einbauküche
- Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- Bad mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- Kunststofffenster Doppelverglasung

Objektnummer: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Weilheim in Oberbayern, einer Stadt, die durch ihre Lage im reizvollen Voralpenland besticht und zugleich eine hervorragende Anbindung bietet. Über die Bundesstraße B2 sowie die Autobahnen A95 und A96 ist München in weniger als einer Stunde erreichbar. Den Bahnhof Weilheim erreicht man in wenigen Minuten und ist ein wichtiger Knotenpunkt im Regionalverkehr und bietet direkte Verbindungen nach München, Garmisch-Partenkirchen, Augsburg und Schongau. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebautes Stadt- und Regionalbusnetz, das seit 2025 in den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVG) integriert ist und so noch attraktivere Möglichkeiten für Pendler eröffnet.

Die Infrastruktur der Stadt ist vielfältig und komplett auf die Bedürfnisse des täglichen Lebens abgestimmt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Apotheken sind in ausreichender Zahl vorhanden. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot: Neben Kindergärten und Grundschulen stehen auch weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium zur Verfügung. Ein dichtes Radwegenetz sowie zahlreiche städtische Einrichtungen runden die Versorgung ab und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Für Freizeit und Erholung bietet Weilheim eine Fülle an Möglichkeiten. Die historische Altstadt mit ihren Plätzen, Geschäften und Cafés lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Sport- und Kultureinrichtungen sowie ein abwechslungsreiches Vereinsleben sorgen für ein aktives Umfeld. Zudem eröffnet die Nähe zu Seen, Wäldern und Bergen vielfältige Freizeitangebote: Ob Wandern, Radfahren oder Wintersport – die umliegende Natur garantiert Erholung und Abwechslung zu jeder Jahreszeit.

Insgesamt vereint Weilheim naturnahe Lebensqualität mit urbanem Komfort und optimaler Verkehrsanbindung – ideal für alle, die die Balance zwischen Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit suchen.

Objektnummer: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 107.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25142041 - 82362 Weilheim in Oberbayern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)