

#### **Schwabsoien**

# Hochwertiges Haus mit Bergblick

Objektnummer: 25142042



KAUFPREIS: 1.492.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.764 m<sup>2</sup>



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



#### Auf einen Blick

Objektnummer	25142042
Wohnfläche	ca. 245,5 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.492.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 182 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	14.05.2035
Befeuerung	Gas

BEDARF		
126.10 kWh/m²a		
D		
1984		















































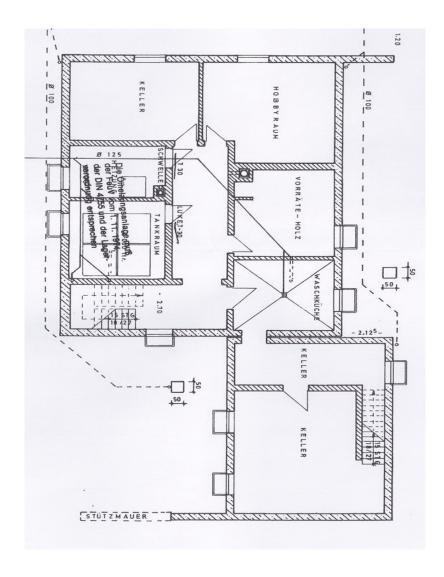


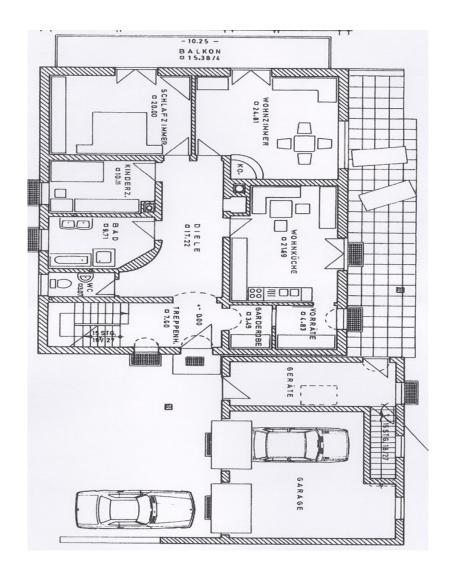


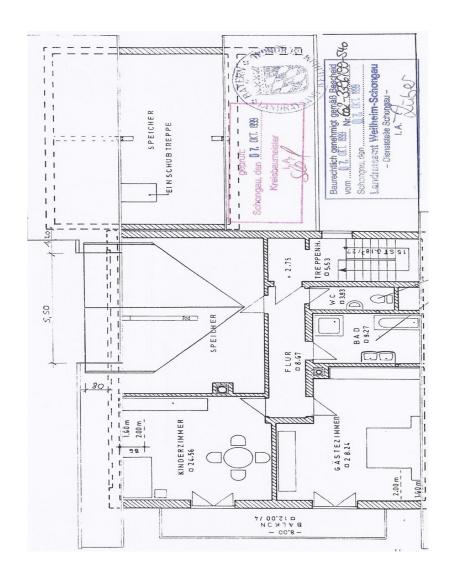




#### Grundrisse

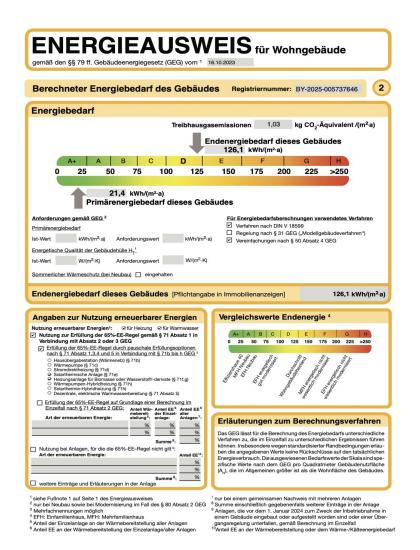






Ge	bäude						
_	äudetyp	Zweifamilienhau	s, freistehend				
Adre	sse	Dornaustraße 4 86987 Schwabs	a oien-Sachsenried				
Gebä	äudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäud	le			PIPE	
Bauj	ahr Gebäude <sup>3</sup>	1984				and den den in III	
Bauj	ahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2022					
Anza	ahl der Wohnungen	2					
	äudenutzfläche (A.)	459	☐ nach § 82 GE	G aus der Wohnfläche	ermittelt		
	entliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Pellets					
	entliche Energieträger für Warmwasser 3	Pellets					
	uerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Pellets, Pho	tovoltaik, Solar	Verwendung: He	eizung, Warn	nwasser, Stromerzeug	ung
Art d	ler Lüftung <sup>3</sup>	☑ Fensterlüftu				nerückgewinnung rmerückgewinnung	
Art d	ler Kühlung <sup>3</sup>		☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte		Strom Wärme		
Inspe	ektionspflichtige Klimaanlagen 5	Anzahl:	Nächste	s Fälligkeitsdatum der	Inspektion:		
	ss der Ausstellung des	☐ Neubau		☐ Modernisierung		☐ Sonstiges (freiwi	
Hir	gieausweises  Nweise zu den Angabe energetische Qualität eines Gebäudes k		e energetis	(Änderung/Erwe	t des C	debäudes	
Hir Die e unge dem Vergl	nweise zu den Angabe nergetische Qualität eines Gebäudes ke n oder durch die Auswertung des Ener GEG, die sich in der Regel von den alige eiche ermöglichen (Erläuterungen – sie Der Energieausweis wurde auf der Gru	en über die ann durch die Ber gieverbrauchs er meinen Wohnfläch she Seite 5). Teil d ndlage von Berech	e energetis rechnung des Ener mittelt werden. Als nenangaben unterso es Energieausweise unungen des Energi	(Änderung/Erwe  sche Qualitä giebedarfs unter Anr Bezugsfläche dient deheidet. Die angegebe ss sind die Modernisie sebedarfs erstellt (Ene	t des G nahme von s ie energetisc nen Vergleic rungsempfel	Gebäudes  standardisierten Randt  che Gebäudenutzfläch  hswerte sollen übersci  hlungen (Seite 4).	eding e nacl
Hir Die e unge dem Vergl	nweise zu den Angabe mergetische Qualität eines Gebäudes k n oder durch die Auswertung des Eme GEG, die sich in der Regel von den allge eiche ermöglichen (Erläuterungen – sie Der Energieausweis wurde auf der Gru auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Infin Der Energieausweis wurde auf der Gru	en über die ann durch die Bei gieverbrauchs er meinen Wohnfläct he Seite 5). Teil dindlage von Berechermationen zum Verndlage von Auswendlage von Auswe	e energetis rechnung des Ener mittelt werden. Als nenangaben untersc es Energieausweise nungen des Energi rbrauch sind freiwill	(Änderung/Erwe  cche Qualitä giebedarfs unter Anr Bezugsfläche dient d heidet. Die angegebe se sind die Modernisie lebedarfs erstellt (Ene lig.	t des G nahme von s ie energetisc nen Vergleic rungsempfel ergiebedarfsa	Gebäudes  standardisierten Randt che Gebäudenutzfläch swerte sollen übersci hlungen (Seite 4).  ausweis). Die Ergebnis	eding- e nach
Hir Die e unge dem Vergl	nweise zu den Angabe nergetische Qualität eines Gebäudes ke n oder durch die Auswertung des Emer GEG, die sich in der Regel von den allge eiche ermöglichen (Erläuterungen – sie Der Energieausweis wurde auf der Gru auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Info Der Energieausweis wurde auf der Gru Die Ergebnisse sind auf Seite 3 darges	en über die ann durch die Bei gieverbrauchs er meinen Wohnfläct he Seite 5). Teil dindlage von Berechermationen zum Verndlage von Auswendlage von Auswe	e energetis rechnung des Energ mitteit werden. Als nenangaben untersc es Energieausweise nnungen des Energi rebrauch sind freiwill rtungen des Energi	(Änderung/Erwe  che Qualitä glebedarfs unter Ann Bezugsfläche dient de cheidet. Die angegebe se sind die Modernisie debedarfs erstellt (Ene lig. everbrauchs erstellt	t des d nahme von s ie energetisk nen Vergleic rungsempfel ergiebedarfsa (Energieverb	Gebäudes  tandardisierten Randt he Gebäudenutzfläch hswerte sollen übersci hlungen (Seite 4). ausweis). Die Ergebnis rauchsausweis).	eding- e nach
Hir Die e unge dem Vergli	nweise zu den Angabe mergetische Qualität eines Gebäudes k n oder durch die Auswertung des Eme GEG, die sich in der Rogel von den allge eiche ermöglichen (Erläuterungen – sie Der Energieausweis wurde auf der Gru auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Info Der Energieausweis wurde auf der Gru Die Ergebnisse sind auf Seite 3 darges nerhebung Bedarf/Verbrauch durch	en über die ann durch die Bei gieverbrauchs er meinen Wohnfläch she Seite 5). Teil di andlage von Berech rmationen zum Ve ndlage von Auswei teilt.	e energetis rechnung des Ener mittelt werden. Als nenangaben untersc es Energleausweise inungen des Energi rbrauch sind freiwill rtungen des Energi	(Änderung/Erwe  che Qualitä glebedarfs unter Ann Bezugsfläche dient di Bezugsfläche dient di beheidet. Dia angegebe se sind die Modernisie lebedarfs erstellt (Encligie everbrauchs erstellt mer	t des C nahme von s ie energetisk enen Vergleic rungsempfel ergiebedarfsa (Energieverb	Gebäudes  standardisierten Randt che Gebäudenutzfläch swerte sollen übersci hlungen (Seite 4).  ausweis). Die Ergebnis	eding- e nach
Hir Die e unge dem /ergli	nweise zu den Angabe nergetische Qualität eines Gebäudes ke n oder durch die Auswertung des Emer GEG, die sich in der Regel von den allge eiche ermöglichen (Erläuterungen – sie Der Energieausweis wurde auf der Gru auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Info Der Energieausweis wurde auf der Gru Die Ergebnisse sind auf Seite 3 darges	en über die ann durch die Bei gieverbrauchs er meinen Wohnfläch she Seite 5). Teil di andlage von Berech rmationen zum Ve ndlage von Auswei teilt.	e energetis rechnung des Ener mittelt werden. Als nenangaben untersc es Energleausweise inungen des Energi rbrauch sind freiwill rtungen des Energi	(Änderung/Erwe  che Qualitä glebedarfs unter Ann Bezugsfläche dient di Bezugsfläche dient di beheidet. Dia angegebe se sind die Modernisie lebedarfs erstellt (Encligie everbrauchs erstellt mer	t des C nahme von s ie energetisk enen Vergleic rungsempfel ergiebedarfsa (Energieverb	Gebäudes  tandardisierten Randt he Gebäudenutzfläch hswerte sollen übersci hlungen (Seite 4). ausweis). Die Ergebnis rauchsausweis).	eding e nacl
Hir Die e unge dem Vergl  Date	nweise zu den Angabe mergetische Qualität eines Gebäudes k n oder durch die Auswertung des Eme GEG, die sich in der Rogel von den allge eiche ermöglichen (Erläuterungen – sie Der Energieausweis wurde auf der Gru auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Info Der Energieausweis wurde auf der Gru Die Ergebnisse sind auf Seite 3 darges nerhebung Bedarf/Verbrauch durch	en über die ann durch die Bei gieverbrauchs er meinen Wohnfläch she Seite 5). Teil d ndlage von Berech ormationen zum Ve ndlage von Auswe teilt.	e energetis rechnung des Ener mittelt werden. Als nenangaben unter es Energieausweise nungen des Energi rbrauch sind freiwil rtungen des Energi Eigentü energetischen Qualif	(Anderung/Erwe  cche Qualită giebedarfs unter Ann Bazugstläche dient d cheidet. Die angegebe se sind die Modesie iebedarfs erstellt (End ig. ieverbrauchs erstellt mer tät beigefügt (freiwillig	t des C nahme von s ie energetisk enen Vergleic rungsempfel ergiebedarfsa (Energieverb	Gebäudes  tandardisierten Randt he Gebäudenutzfläch hswerte sollen übersci hlungen (Seite 4). ausweis). Die Ergebnis rauchsausweis).	eding- e nach
Hir Die e unge dem Vergl  Date	nweise zu den Angabe nergetische Qualität eines Gebäudes konergetische Qualität eines Gebäudes kon der durch die Auswertung des Ener GEG, die sich in der Regel von den alige eiche ermöglichen (Erläuterungen – sich Der Energieausweis wurde auf der Gru auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Info Der Energieausweis wurde auf der Gru Die Ergebnisse sind auf Seite 3 darges enerhebung Bedarf/Verbrauch durch Dem Energieausweis sind zusätzliche I	en über die ann durch die Bei gieverbrauchs er meinen Wohnflächte Seite 5). Teil din die geword die seite	e energetis rechnung des Ener mittelt werden. Als nenangaben unter se Energieausweis enungen des Energi rbrauch sind freiwill rtungen des Energi elegentü energetischen Qualit ergieauswei gaben im Energieau	(Anderung/Erwe  ciche Qualită glebedarfs unter Ann Bezugstläche dient d cheidet. Die angegebe s sind die Modernisie siebedarfs erstellt (End lig. ewerbrauchs erstellt mer tät beigefügt (freiwillig	t des G  ahme von s ie energetisc nen Vergleic rungsempfel rgiebedarfsa (Energieverb  e Angabe).	Gebäudes  tandardisierten Randt  he Gebäudenutzfläch  hswerte sollen übersci  hlungen (Sete 4).  ausweis). Die Ergebnis  rauchsausweis).  Aussteller	eding e nach llägige se sinc
Hir Die e unge dem Vergl  Date	nweise zu den Angabe nergetische Qualität eines Gebäudes k n oder durch die Auswertung des Eme GEG, die sich in der Regel von den allge eiche ermöglichen (Erläuterungen – sit Der Energieausweis wurde auf der Gru Der Energieausweis wurde auf der Gru Die Ergebnisse sind auf Seite 3 darges nerherbeung Bedarf/verbrauch durch Dem Energieausweis sind zusätzliche Inf	en über die ann durch die Bereigen der	e energetis rechnung des Ener mittelt werden. Als nenangaben unter se Energieausweis enungen des Energi rbrauch sind freiwill rtungen des Energi elegentü energetischen Qualit ergieauswei gaben im Energieau	(Anderung/Erwe  ciche Qualită glebedarfs unter Ann Bezugstläche dient d cheidet. Die angegebe s sind die Modernisie siebedarfs erstellt (End lig. ewerbrauchs erstellt mer tät beigefügt (freiwillig	t des C  ahme von s ie energetischen en Vergleic rungsempfel ergiebedarfsa (Energieverb  e Angabe).	Gebäudes  tandardisierten Randt  he Gebäudenutzfläch  hswerte sollen übersci  hlungen (Sete 4).  ausweis). Die Ergebnis  rauchsausweis).  Aussteller	eding e nach llägige se sinc
Hir Die e unge dem Vergl  Date  Date  Ausst  Ausst  Aund  Auss  Aund  Auss  Aund  Au	nweise zu den Angabe mergetische Qualität eines Gebäudes k n oder durch die Auswertung des Ene GEG, die sich in der Regel von den allg eische ermöglichen (Erläuterungen – sich Der Energieausweis wurde auf der Gru zuf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Info Der Energieausweis wurde auf der Gru Die Ergebnisse sind auf Seite 3 darges merhebung Bedarf/Verbrauch durch Dem Energieausweis sind zusätzliche I nweise zur Verwendung jeausweise dienen ausschließlich der In chneten Gebäudeteil. Der Energieausweis	en über die ann durch die Bereigen der	e energetis rechnung des Ener mittelt werden. Als henangaben untersc es Energieausweis kerzeigeausweis rtungen des Energi Eligentü energetischen Qualit ergieauswei gaben im Energieau ir gedacht, einen üt	(Anderung/Erwe  ciche Qualită glebedarfs unter Ann Bezugstläche dient d cheidet. Die angegebe s sind die Modernisie siebedarfs erstellt (End lig. ewerbrauchs erstellt mer tät beigefügt (freiwillig	t des C  ahme von s ie energetischen en Vergleic rungsempfel ergiebedarfsa (Energieverb  e Angabe).	Gebäudes  tlandardisierten Randt  che Gebäudenutzfläch  riswerte sollen übersel  dungen (Seite 4)  ausweis). Die Ergebnis  rauchsausweis).  Aussteller  mite Gebäude oder der  den zu ermöglichen.	eding- e nach- lägige

Mehrfachangaben möglich
 dei Wärmentzen Baujahr der Übergabestation
 Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG



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.



#### Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Zweifamilienhaus in traumhafter Lage zeigt sich als luxuriös saniertes Wohnhaus. Die Immobilie besticht durch ihre Effizienz und zeitgemäße Haustechnik, welche ein autarkes Wohnen ermöglicht. Die Architektur und Ausstattung eröffnen Möglichkeiten für ein großzügiges Raumgefühl, während die Lage einen unvergleichbaren Ausblick auf die Alpen, inklusive der Zugspitze, bietet. Das Treppenhaus mit beleuchteten Stufen, die im gesamten Haus verbauten Spotlights und das weitläufige Grundstück mit großzügiger Einfahrt und einer großen Doppelgarage, welche das Gesamtbild perfekt abrundet, sorgen für ein Gefühl von Exklusivität.

Das Erdgeschoss empfängt mit hellen Wohnräumen und einer maßgefertigten Küche, während zwei sonnige Terrassen einen traumhaften Blick auf die Berglandschaft gestatten. Barrierefrei gestaltet, überzeugt die Etage mit hochwertigen Bodenfliesen, Echtholzparkett in den Wohnräumen sowie einem edlen Badezimmer und Gäste WC mit Fußbodenheizung. Maßgefertigte Insektenschutzvorrichtungen und ein durchdachter Sonnenschutz sorgen für maximalen Komfort. Die Deckenhöhen und die dimmbare Beleuchtung sind nur ein Teil der vielen Besonderheiten dieser Immobilie.

Das erste Obergeschoss bietet eine ähnlich hochwertige Ausstattung. Von lichtdurchfluteten Zimmern bis zu dem eindrucksvollen Blick auf die Allgäuer Alpenlandschaft. Die Wohnräume sind geräumig gehalten und hochwertig ausgestattet und bieten somit ebenso eine warme und elegante Atmosphäre. Auch hier spiegeln die hohe Verarbeitungsqualität und die durchdachte Gestaltung den luxuriösen Standard wieder - diese Etage bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Sogar der Kellerbereich ist ein wahres Raumwunder. Neben den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bietet das Kellergeschoss insbesondere einen großzügigen Waschraum mit WC und Dusche, eine Sauna und mehrere Räume, die als Hobby-, Party- oder Gästeräume genutzt werden können. Beheizt, isoliert und gut belüftet, ist dieses Stockwerk kein herkömmlicher Keller, sondern eine komfortable und praktische Gestaltungsmöglichkeit zugleich.

Die Außenanlage beeindruckt durch einen weitläufigen, gepflegten Garten. Zwei sonnige Terrassen in Südost- und Südwestausrichtung laden zum Entspannen ein. Die ruhige Lage des Grundstücks, umgeben von einer einzigartigen Landschaft, ermöglicht stilvolles Leben in einer ländlichen Umgebung.



#### Ausstattung und Details

- realgeteilte Wohneinheiten
- Smart-Home
- moderne Heizungsanlage
- Photovoltaik-Anlage
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Beleuchtete Treppe und verbaute Spotlights
- repräsentative Einfahrt
- Großzügige und sehr gepflegte Gartenanlage mit verschiedenen Obstbäumen
- Barrierefreies Erdgeschoss
- Robuste Einbauküche
- Luxus Bäder sowie Gäste WC's
- Zwei Balkone und große Terrasse
- Echtholz Parkettböden
- Hochwertige Italienische Fliesen
- Sauna und Dusche im Keller
- Rasenroboter



#### Alles zum Standort

Schwabsoien ist eine charmante Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau mit rund 1.200 Einwohnern und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt. Der kleine Ortsteil Sachsenried liegt nur wenige Minuten entfernt und verleiht der Umgebung einen besonders idyllischen, naturnahen Charakter. Eingebettet in sanfte Wiesen, Felder und Wälder öffnet sich hier ein traumhafter Blick auf die Allgäuer Alpen – bei klarer Sicht sogar bis zur Zugspitze.

Das Leben in Schwabsoien vereint Ruhe und ländlichen Charme mit allen wichtigen Annehmlichkeiten. Für den täglichen Bedarf stehen im Ort und in den umliegenden Gemeinden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gemütliche Gaststätten bereit – alles in kurzer Fahrzeit erreichbar. Über die B17 erreicht man in wenigen Minuten Städte wie Schongau, Kaufbeuren oder Landsberg am Lech. München und Augsburg liegen ebenfalls in gut erreichbarer Distanz und machen den Ort für Pendler besonders interessant.

Neben der guten Infrastruktur bietet die Umgebung ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Aktive. Spaziergänge, Radtouren, Reiten, Baden an den nahegelegenen Seen oder Skifahren in den Alpen – hier eröffnet sich eine große Bandbreite an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Wohnen Sie da, wo andere gerne Urlaub machen.



#### Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.10 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



## 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com