

Schwabsoien

Hochwertiges Haus mit Bergblick

Objektnummer: 25142042



KAUFPREIS: 1.492.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245,5 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.764 m²

Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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

Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Auf einen Blick

Objektnummer	25142042	Kaufpreis	1.492.000 EUR
Wohnfläche	ca. 245,5 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 182 m ²
Baujahr	1984	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	126.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	14.05.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Die Immobilie



Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Die Immobilie



Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Die Immobilie



Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Die Immobilie



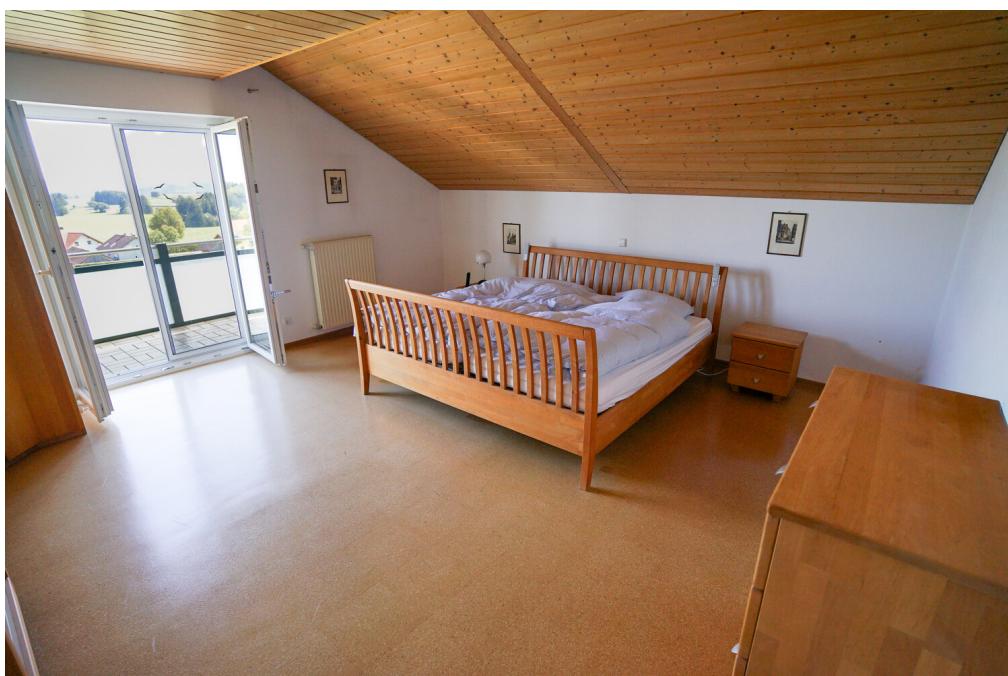
Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Die Immobilie



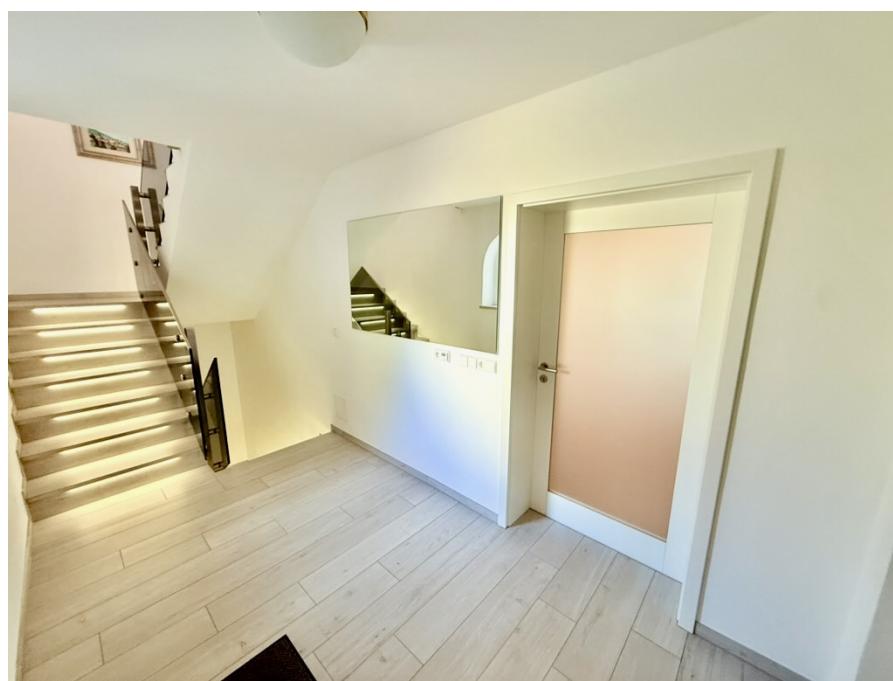
Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Die Immobilie



Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Die Immobilie



Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Die Immobilie



Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

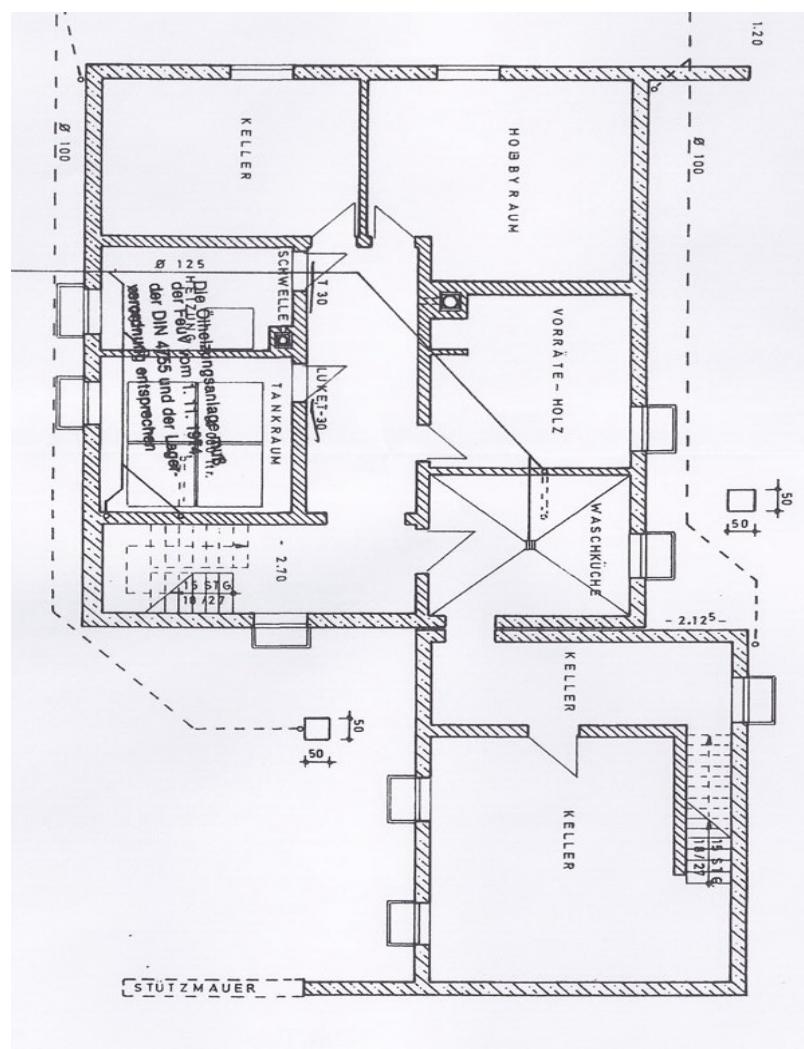
kontaktieren Sie
uns gerne

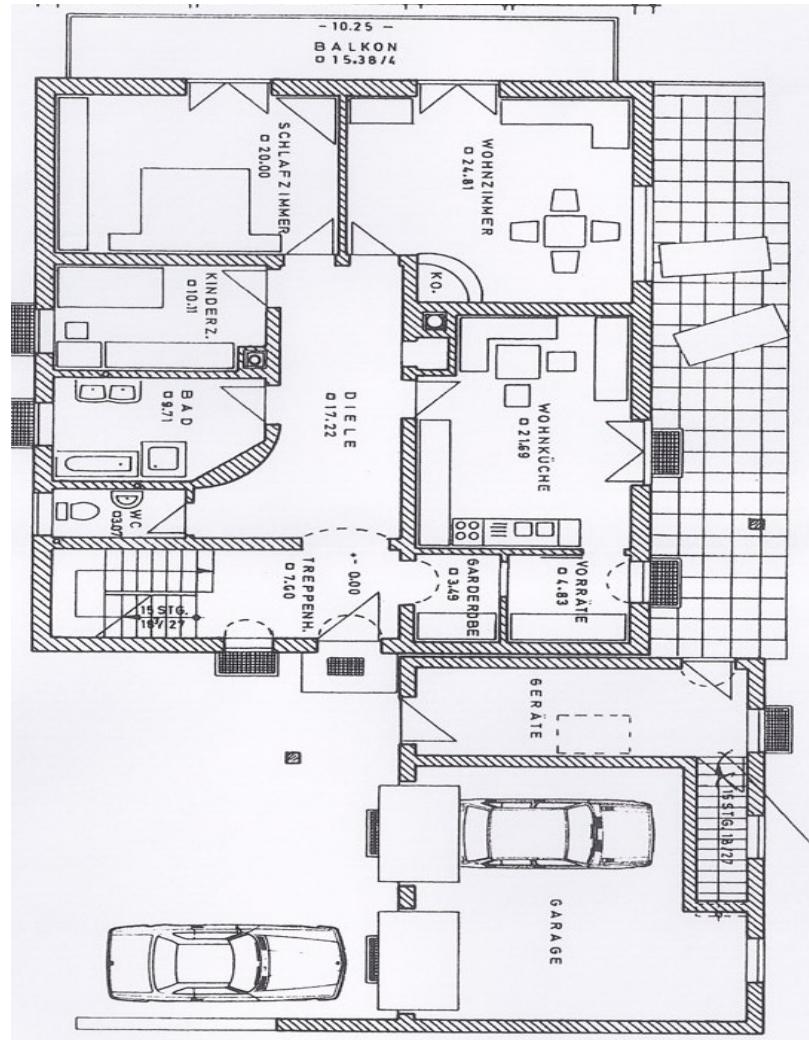
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

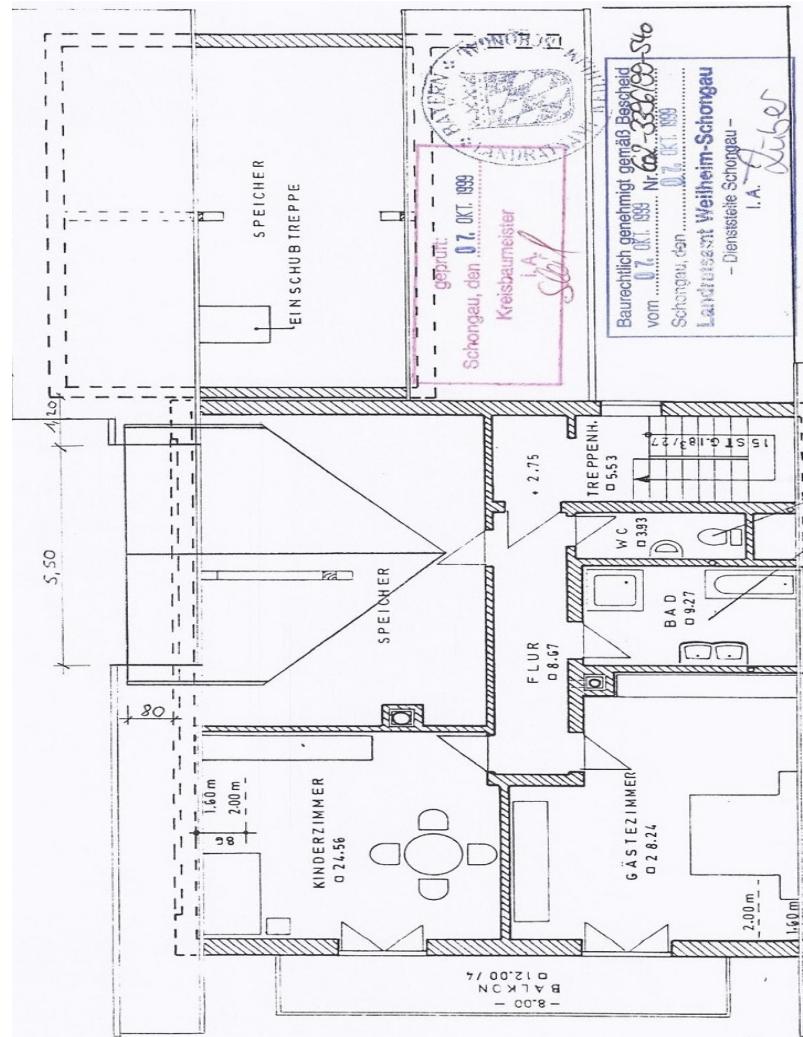
www.von-poll.com

Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Grundrisse







Gültig bis: 14.05.2035		Registriernummer: BY-2025-005737646	1																																																								
Gebäude <table border="1"> <tr> <td>Gebäudetyp</td> <td colspan="3">Zweifamilienhaus, freistehend</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td colspan="3">Dornaustraße 4a 86987 Schwabsoien-Sachsenried</td> </tr> <tr> <td>Gebäudeteil²</td> <td colspan="3">Ganzes Gebäude</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Gebäude³</td> <td colspan="3">1984</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Wärmeerzeuger^{4,5}</td> <td colspan="3">2022</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Wohnungen</td> <td colspan="3">2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudenutzfläche (A_n)</td> <td>459</td> <td><input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Heizung³</td> <td colspan="3">Pellets</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Warmwasser³</td> <td colspan="3">Pellets</td> </tr> <tr> <td>Erneuerbare Energien³</td> <td>Art: Pellets, Photovoltaik, Solar</td> <td colspan="2">Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung</td> </tr> <tr> <td>Art der Lüftung³</td> <td colspan="3"><input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung</td> </tr> <tr> <td>Art der Kühlung³</td> <td colspan="3"><input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme</td> </tr> <tr> <td>Inspektionspflichtige Klimaanlagen⁵</td> <td>Anzahl:</td> <td colspan="2">Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:</td> </tr> <tr> <td>Anlass der Ausstellung des Energieausweises</td> <td colspan="3"><input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)</td> </tr> </table>				Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend			Adresse	Dornaustraße 4a 86987 Schwabsoien-Sachsenried			Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude			Baujahr Gebäude ³	1984			Baujahr Wärmeerzeuger ^{4,5}	2022			Anzahl der Wohnungen	2			Gebäudenutzfläche (A _n)	459	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Pellets			Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Pellets			Erneuerbare Energien ³	Art: Pellets, Photovoltaik, Solar	Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung		Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme			Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend																																																										
Adresse	Dornaustraße 4a 86987 Schwabsoien-Sachsenried																																																										
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude																																																										
Baujahr Gebäude ³	1984																																																										
Baujahr Wärmeerzeuger ^{4,5}	2022																																																										
Anzahl der Wohnungen	2																																																										
Gebäudenutzfläche (A _n)	459	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt																																																									
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Pellets																																																										
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Pellets																																																										
Erneuerbare Energien ³	Art: Pellets, Photovoltaik, Solar	Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung																																																									
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung																																																										
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme																																																										
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:																																																									
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)																																																										
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes <p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p>Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller</p> <p><input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).</p>																																																											
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises <p>Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>																																																											
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Rania Aldbasy - Energieberaterin McMakler Energie GmbH Am Postbahnhof 17 10243 Berlin		Unterschrift des Ausstellers  Ausstellungsdatum 14.05.2025																																																									

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

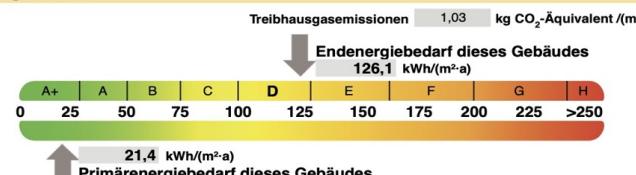
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2025-005737646

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudenhülle H₁³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

126,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴: für Heizung für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen, nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁵
- Hausübergabestellung (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmeübertragung (§ 71c)
- Stromdrehstrom (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage mit Erdgas oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

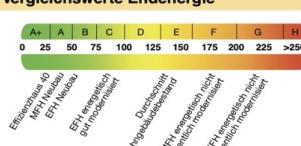
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär.-bereitstellung ⁶ :	Anteil EE ⁵ :	Anteil EE ⁷ :	Anteil Anlagen ⁸ :
	%	%	%	%
	%	%	%	%
	%	%	%	%
Summe ⁹ :				

- Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹⁰:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
	%
Summe ¹⁰ :	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische 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 des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/all der Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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 Gästerräume 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.

Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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

Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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.

Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL
REAL ESTATE

Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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