

Schongau

Moderne 3-Zi Wohnung im Zentrum

Objektnummer: 25142048



KAUFPREIS: 397.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

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

Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

Auf einen Blick

Objektnummer	25142048	Kaufpreis	397.000 EUR
Wohnfläche	ca. 102 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1989	Nutzfläche	ca. 9 m ²
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	120.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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: 25142048 - 86956 Schongau

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

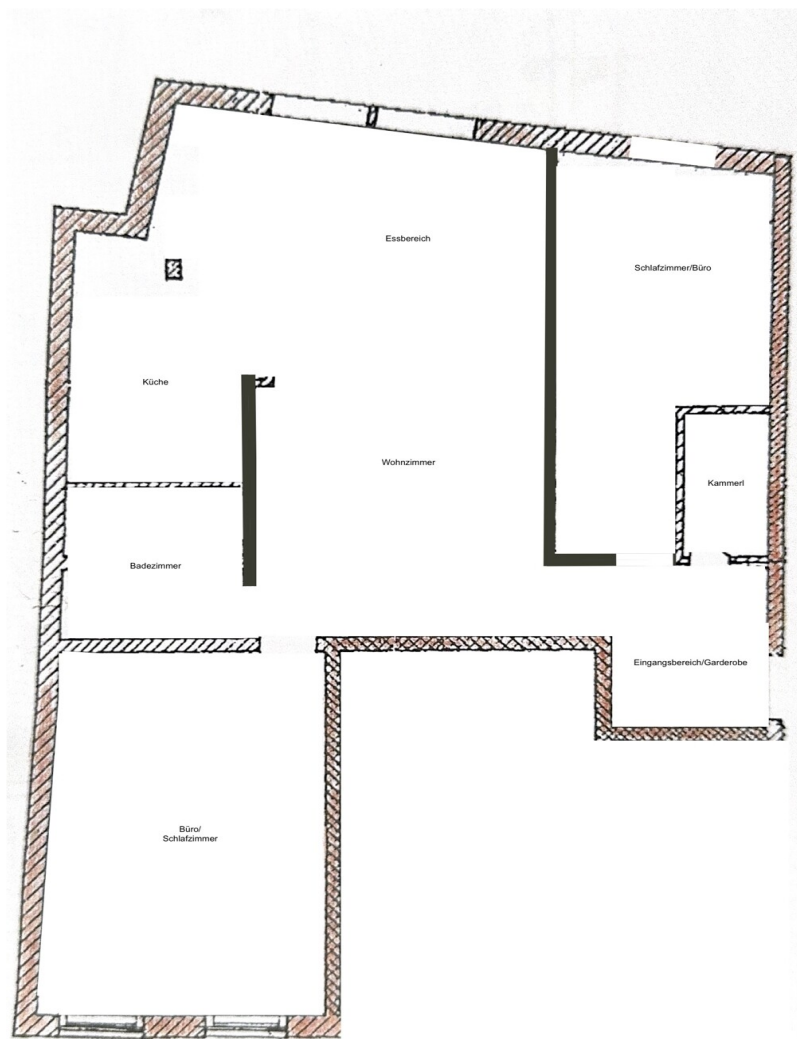
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

Grundrisse



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

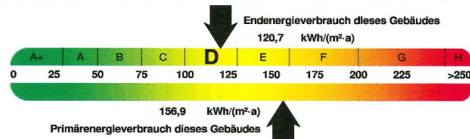
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2018-001970745

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

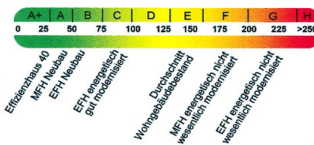
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

120,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

von	Zeltraum bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2015	31.12.2017	Heizwerk, fossil	1,30	443380	121390	321990	0,90
01.01.2015	31.12.2017	Leerstandszuschlag	1,30	319	319	—	

Vergleichswerte Endenergie



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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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: 25142048 - 86956 Schongau

Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1989 mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Über das zentrale Treppenhaus gelangt man bequem in die Wohnung.

Im Eingangsbereich befindet sich eine praktische Garderobe. Zur rechten Seite liegt das „Kammerl“, das mit einem maßgefertigten Einbauschränk ausgestattet ist und viel Stauraum für Kleidung, Haushaltsutensilien und Weiteres bietet. Direkt daneben befindet sich das Schlafzimmer mit Südausrichtung, das durch seine ruhige Lage überzeugt.

Die Wohnung ist vollständig mit hochwertigen portugiesischen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet (ca. 110 €/m²). Die Verlegung erfolgte in zwei Etappen, in den Jahren 2013 und 2019. Die Fliesen besitzen einen eleganten, dezent gräulichen Farbton – identisch mit den Steinwänden. Durch die warmen Lichtakzente der Spotbeleuchtung wirkt der Farbton auf einigen Fotos im Wohnbereich etwas wärmer als in der Realität.

Vom Flur aus gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch Natursteinwände und moderne Spotlights ein stilvolles Ambiente schafft. Das maßgefertigte Bücherregal bietet reichlich Platz für Literatur und Dekoration.

Der Essbereich bietet ausreichend Platz für Familie und Freunde. Im Jahr 2025 wurde zudem ein Französischer Balkon mit 55cm Austrittsfläche ergänzt.

Die maßgefertigte Einbauküche besticht durch Eleganz und hochwertige Technik. Ausgestattet mit einer ausfahrbaren Dunstabzugshaube (Berbel), einem Dampfgarer (Miele), Tellerwärmer (Miele), integrierter Kaffeemaschine (Miele), Backofen (Miele), Spülmaschine (Miele) sowie einem Quooker-Wasserhahn, überzeugt sie mit einem Neupreis von ca. 63.000 €.

Insgesamt verfügt die Wohnung über Ausstattung im Wert von rund 80.000 €. Der Kaufpreis inkl. aller genannten Einbauten liegt bei 445.000,00€. Durch die mögliche separate Ausweisung von Einbauten kann sich die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer entsprechend reduzieren.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, WC, Lüftungsanlage sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet.

Das große Arbeitszimmer eignet sich ideal fürs Homeoffice – nicht nur dank des

Glasfaseranschlusses im Haus, sondern auch durch die angenehme Westausrichtung, die für eine helle Arbeitsumgebung sorgt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 9 m² Nutzfläche. Ein fest zugeordneter Stellplatz ist nicht vorhanden, jedoch kann bei der Gemeinde ein Parkausweis (ca. 30 € p.a.) beantragt oder alternativ ein Tiefgaragenstellplatz in der öffentlichen Tiefgarage (ca. 60 € p.a.) angemietet werden.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

Ausstattung und Details

- **Hochwertige, maßgefertigte Einbauküche mit Granitarbeitsplatte (Neupreis ca. 63.000,00 €)**
- **Edle Feinsteinzeugfliesen aus Portugal (Preis ca. 110 €/m²)**
- **Maßgefertigter Einbauschränk im „Kammerl“ (Neupreis ca. 6.000,00 €)**
- **Individuell gefertigtes Bücherregal im Wohnzimmer (Neupreis ca. 8.000,00 €)**
- **3-fach verglaste Fenster für optimalen Wärme- und Schallschutz**
- **Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum**
- **Glasfaseranschluss im Haus vorhanden**
- **Energieeffiziente Fernwärmeheizung**
- **Insektenschutzgitter (Fliegengitter) an den Fenstern**
- **Integrierte Spotlights für moderne Lichtakzente**
- **Badezimmer mit Lüftungsanlage, sowie Platz für Waschmaschine und Trockner**
- **Französischer Balkon für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente**

Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Schongau, einer charmanten Kleinstadt im oberbayerischen Pfaffenwinkel, die für ihre historische Altstadt, ihre gute Infrastruktur und die Nähe zur Natur bekannt ist. Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und zentraler Erreichbarkeit.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Schongau verfügt über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Weilheim, Landsberg am Lech und Augsburg. Über die Bundesstraßen B17 und B472 besteht zudem eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und an die Autobahnen Richtung München, Augsburg und Garmisch-Partenkirchen. Ab 2025 ist Schongau in den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) integriert, was die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel nochmals attraktiver macht.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen. Das Stadtzentrum von Schongau mit seinen Geschäften, Cafés und Restaurants ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine angenehme Mischung aus historischem Flair und modernem Stadtleben.

Für Freizeit und Erholung bietet Schongau ein vielfältiges Angebot: Die historische Altstadt mit ihren malerischen Gassen lädt zum Bummeln ein, während die nahegelegene Lechauenlandschaft ideale Bedingungen für Spaziergänge, Radtouren und Naturgenuss bietet. Darüber hinaus sorgen das Freizeitbad Plantsch, Sportanlagen und ein reges Vereinsleben für vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Im Winter sind die Alpen und zahlreiche Skigebiete in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage in Schongau eine ideale Kombination aus guter Verkehrsanbindung, solider Infrastruktur und hoher Lebensqualität – perfekt für alle, die urbanen Komfort mit der Nähe zur Natur verbinden möchten.

Objektnummer: 25142048 - 86956 Schongau

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