

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>

Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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

Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## 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   |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisierung / Sanierung | 2023  |
| Zustand der Immobilie      | vollständig renoviert   |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 182 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet          | Endenergiebedarf            | 126.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.05.2035      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuierung                | 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

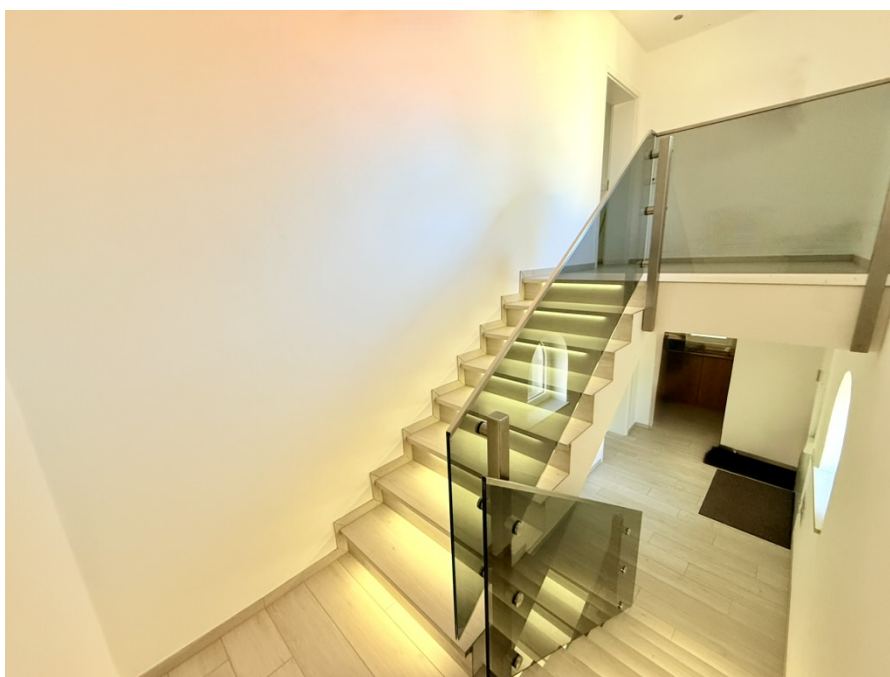
## Die Immobilie





Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Die Immobilie



Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

### GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

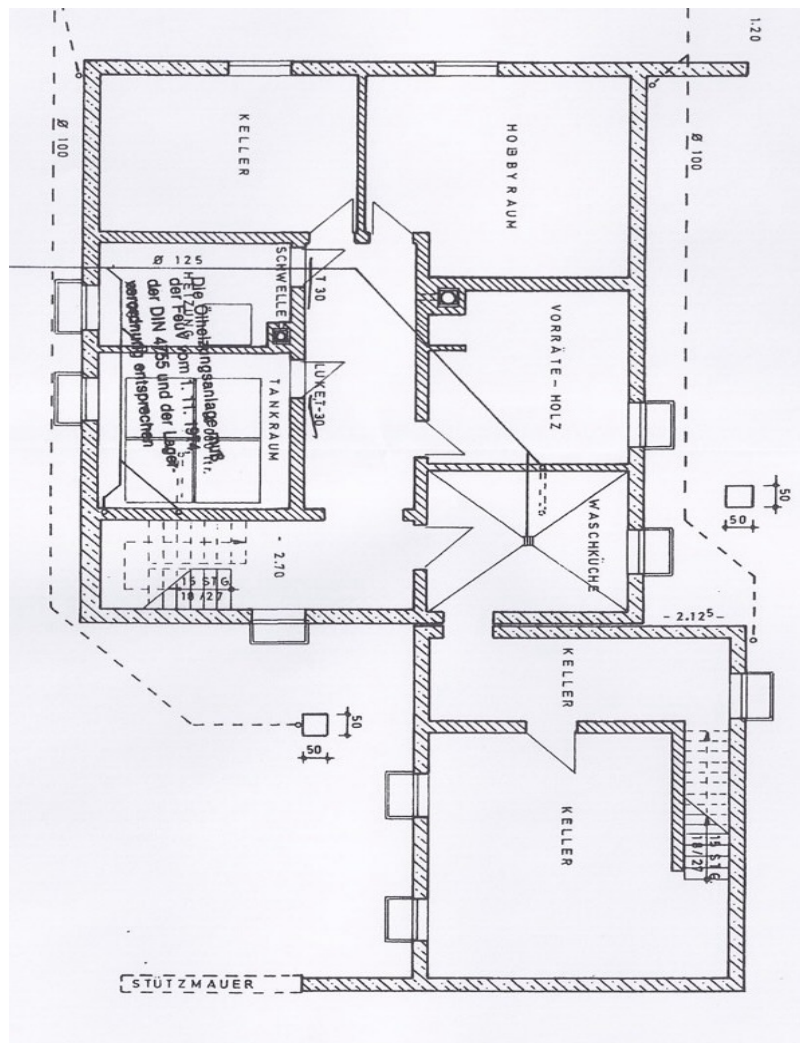
kontaktieren Sie  
uns gerne

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

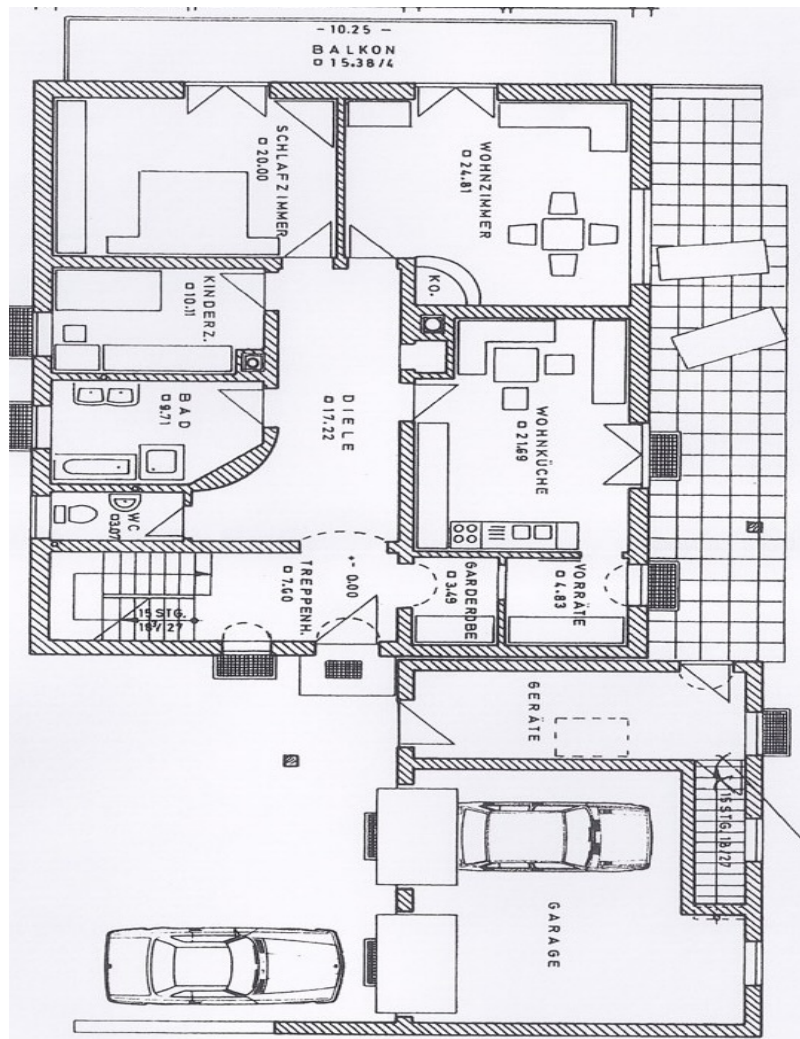
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

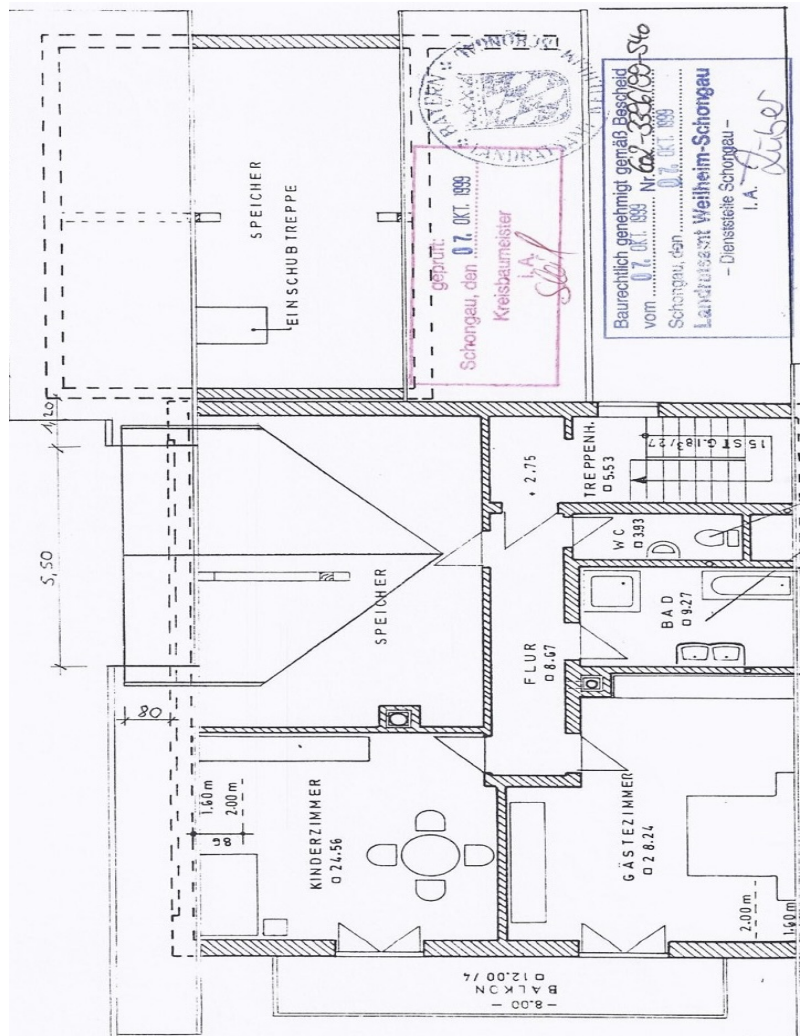
Objektnummer: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Grundrisse









Gültig bis: 14.05.2035

Registriernummer: BY-2025-005737646

1

**Gebäude**

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| Gebäudetyp  | Zweifamilienhaus, freistehend  |   |  |
| Adresse   | Dornastraße 4a<br>86987 Schwabsoien-Sachsenried  |   |   |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Ganzes Gebäude   |   |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1984   |   |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>                 | 2022   |   |   |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 2  |   |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>G</sub> )                   | 459  | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Pellets  |   |   |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Pellets  |   |   |
| Erneuerbare Energien <sup>3</sup>                     | Art: Pellets, Photovoltaik, Solar  |   | Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung                                     |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |   |   |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme  |   |   |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl:  | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                           |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf<br><input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)<br><input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)                     |   |   |

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

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).

- ☒ 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.

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

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.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)  
Rania Aldabai - Energieberaterin  
McMakler Energie GmbH  
Am Postbahnhof 17  
10243 Berlin

McEnergieausweis

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 14.05.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

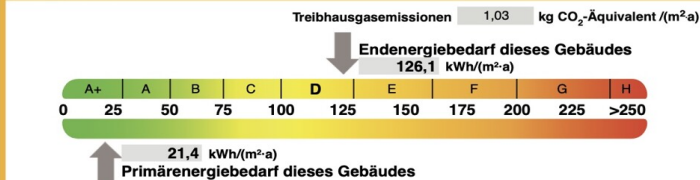
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005737646

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>a)Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub><sup>3</sup>Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>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/(m<sup>2</sup>a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: ☒ 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 GEG <sup>3</sup>

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)  
☐ Wärmepumpe (§ 71c)  
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)  
☒ Solarthermische Anlage (§ 71e)  
☒ Heizungsanlage für Biomasse 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:

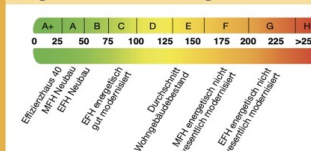
| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil Wärmebereitstellung %: | Anteil EE der Einzelanlage %: | Anteil EE aller Anlagen %: |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
|                               | %                             | %                             | %                          |
|                               | %                             | %                             | %                          |
| Summe %:                      | %                             | %                             | %                          |

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>4</sup>:

| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil EE %: |
|-------------------------------|--------------|
|                               | %            |
|                               | %            |
| Summe %:                      | %            |

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



### 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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage<sup>9</sup> 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<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

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: 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 Gäste Räume 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

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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