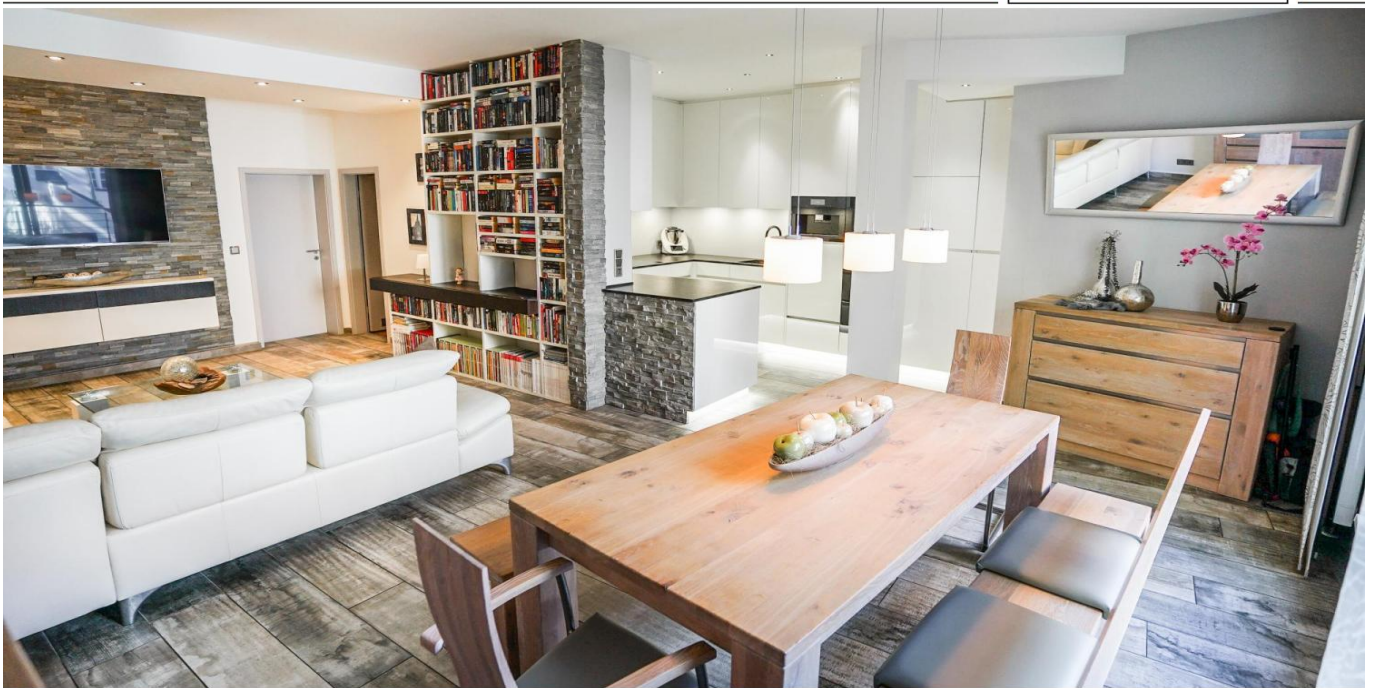


Schongau

# Modern 3-room apartment in the city center

Property ID: 25142048



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

**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## At a glance

Property ID	25142048
Living Space	ca. 102 m²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1989

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 9 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	120.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	20.06.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1989



Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## The property



Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## The property





Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de 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](http://www.home.von-poll.com)



Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## The property





Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## The property





Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## The property





Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## The property



Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## The property





Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## The property



Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## The property





Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## The property

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

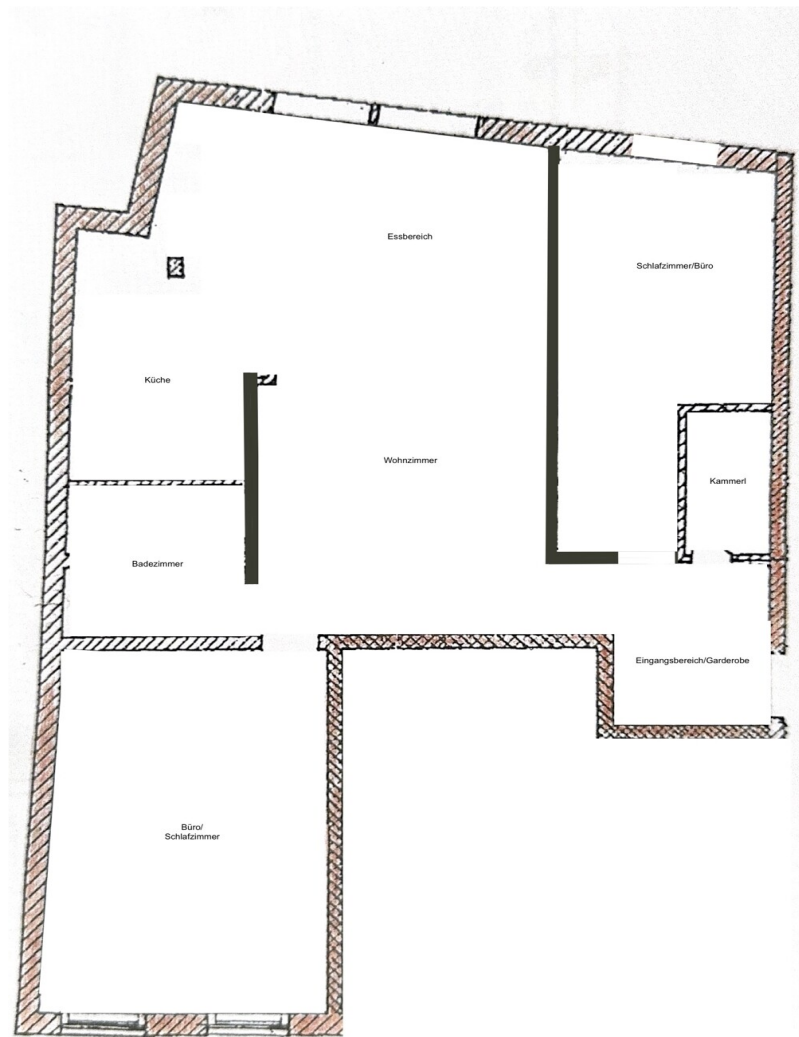
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

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

Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## Floor plans



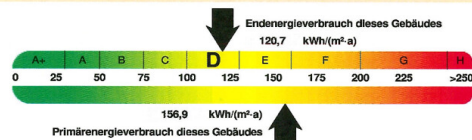
**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2018-001970745

3

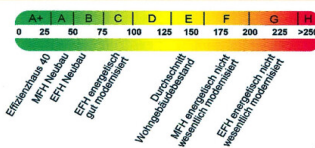
**Energieverbrauch****Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

120,7 kWh/(m²·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

von	Zeitraum	bis	Energieträger <sup>3</sup>	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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## A first impression

This well-designed 3-room apartment is located on the first floor of a well-maintained apartment building constructed in 1989, comprising a total of 11 units. The apartment is easily accessible via the central staircase. A practical wardrobe is located in the entrance area. To the right is a small storage room, equipped with a custom-built wardrobe, offering ample storage space for clothing, household items, and other belongings. Adjacent to this is the south-facing bedroom, which benefits from its quiet location. The apartment is finished throughout with high-quality Portuguese porcelain stoneware tiles (approx. €110/m<sup>2</sup>). These tiles were installed in two phases, in 2013 and 2019. They feature an elegant, subtly grayish hue, matching the stone walls. Due to the warm lighting accents from the spotlights, the color appears slightly warmer in some of the photos of the living area than it does in reality. From the hallway, you enter the spacious living and dining area, where natural stone walls and modern spotlights create a stylish ambiance. The custom-made bookcase offers ample space for books and decorative items. The dining area provides plenty of room for family and friends. In 2025, a Juliet balcony with a 55cm projection was added. The custom-built fitted kitchen impresses with its elegance and high-quality appliances. Equipped with a retractable extractor hood (Berbel), a steam oven (Miele), a plate warmer (Miele), an integrated coffee machine (Miele), an oven (Miele), a dishwasher (Miele), and a Quooker tap, it boasts an original price of approximately €63,000. The apartment includes fixtures and fittings worth around €80,000, which are already included in the purchase price. The bathroom features a bathtub, toilet, ventilation system, and connections for a washing machine and dryer. The spacious study is ideal for working from home – not only thanks to the fiber optic connection in the building, but also due to its pleasant west-facing orientation, which ensures a bright working environment. The apartment includes a cellar storage unit with approximately 9 m<sup>2</sup> of usable space. A designated parking space is not available, however, a parking permit can be obtained from the local council (approx. €30 per year), or alternatively, a parking space in the public underground garage can be rented (approx. €60 per year). We look forward to hearing from you and are happy to provide further information or arrange a viewing appointment.

Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## All about the location

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.



Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25142048 - 86956 Schongau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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