

Wessobrunn

Semi-detached house in Bavarian country house style

Property ID: 25142033



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 366 m²

Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

- 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: 25142033 - 82405 Wessobrunn

At a glance

Property ID	25142033	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 117 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1991		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	147.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.07.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

The property



Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

The property



Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

The property



Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

The property



Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

The property



Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

The property



Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

The property



Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

The property



Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Floor plans

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2022-004170881 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 45,52 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 147 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 162 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 147 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Heizöl	1,1	25.200	3.150	22.041	0,91
01.01.2020	31.12.2020	Heizöl	1,1	25.200	3.150	22.041	0,91
01.01.2021	31.12.2021	Heizöl	1,1	25.200	3.150	22.041	0,91

☐ weitere Einträge in Anlage

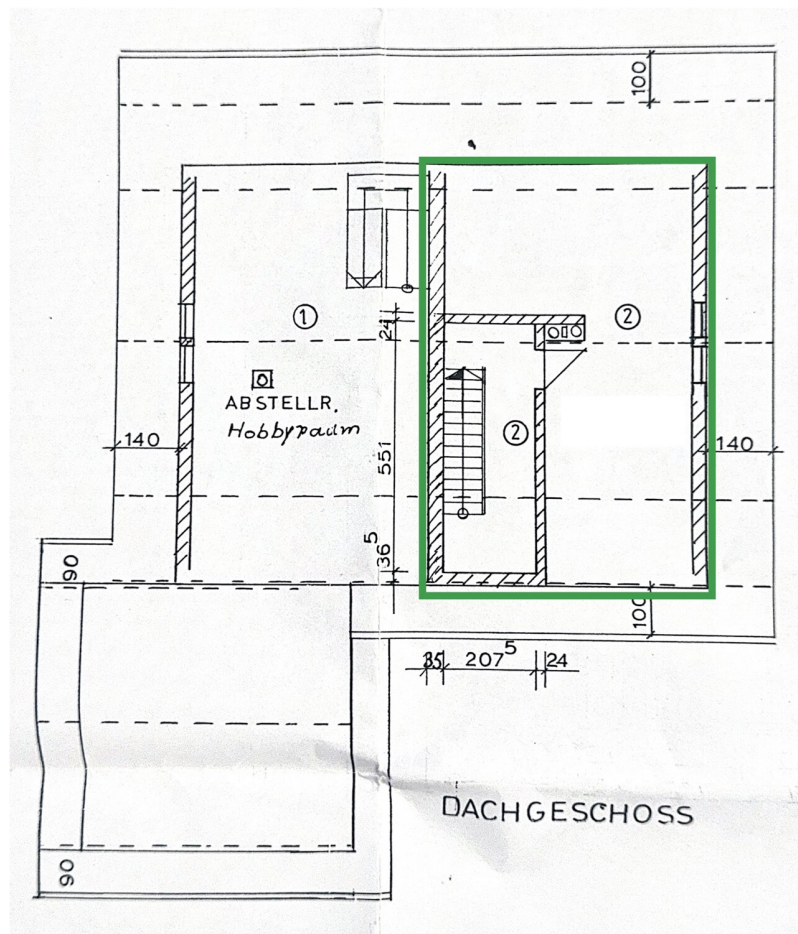
Vergleichswerte Endenergie³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

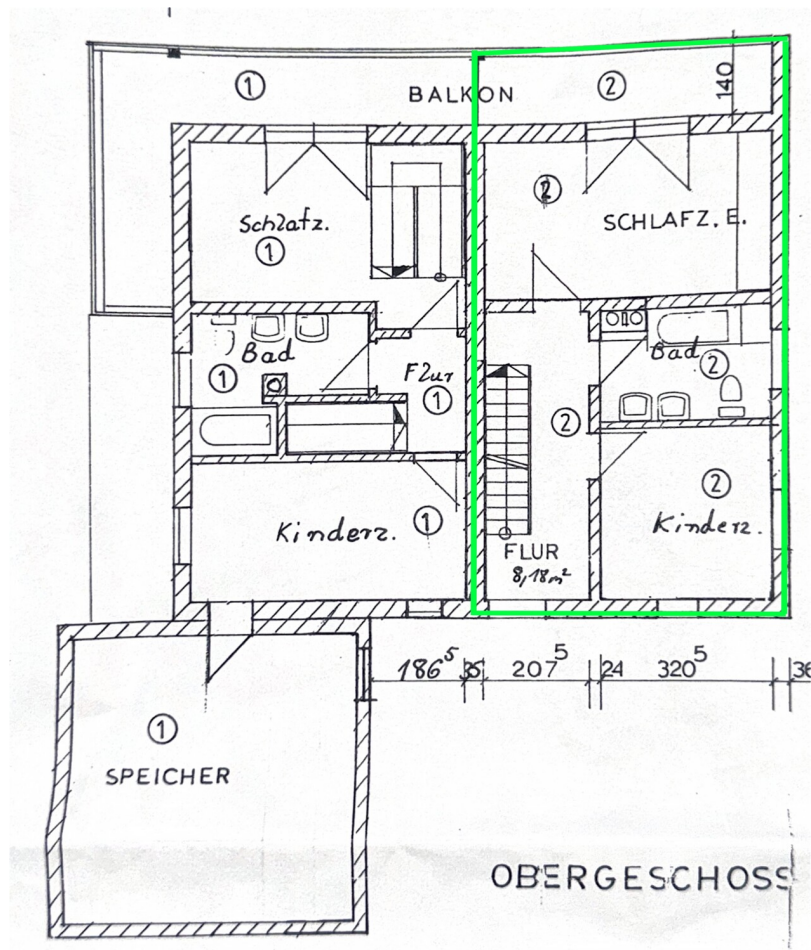
Erläuterungen zum Verfahren

Dies Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EPH: Endenergiekessel, 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: 25142033 - 82405 Wessobrunn

A first impression

This well-maintained semi-detached house combines high-quality construction with a thoughtfully designed, family-friendly layout. Built in 1991 using solid construction with 36.5 cm thick bricks, the house boasts a robust structure. Heating is provided by a reliable oil-fired central heating system, which has recently been fitted with a new burner. With approximately 120 m² of living space (including half a terrace and a balcony), the house offers ample room for the whole family. The entrance area features a guest WC, a convenient cloakroom, and the staircase. The basement comprises three functional rooms: a storage room, a heated hobby room of approximately 18 m², and the boiler/oil tank room. Connections for a washing machine and dryer, as well as a sink, are also available here. The ground floor features a compact and functional kitchen of approximately 9 m². The adjacent living and dining area, measuring approximately 26 m², is bright and features an open-plan design. Direct access to the terrace, a ceiling height of 2.40 m, and a cozy wood-burning stove create a comfortable living environment, ideal for relaxing, especially on cooler days. Upstairs, there are two well-lit bedrooms, one with access to the sunny south-facing balcony. The spacious bathroom features a double vanity, shower, and bathtub. The insulated attic offers two additional rooms, ideal as a home office, guest room, or bedroom. The outdoor area boasts a sunny south- and west-facing terrace, perfect for relaxed barbecues. The garden provides ample space for play, relaxation, and outdoor activities. This property also includes two garages (€26,000.00), two additional parking spaces directly at the house, and further public parking in the quiet 30 km/h zone. The total purchase price, including the garages, is €675,000.00. Schedule a viewing appointment today and see this property for yourself. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Details of amenities

- Massivbau
- Vinylböden
- 2x Garage
- Perfekte Belichtung in allen Räumen
- Terrasse mit Südausrichtung
- Balkon mit Südausrichtung im Elternschlafzimmer
- Keller-/Hobbyraum mit Wohnqualität
- Einbauküche mit Arbeitsfläche aus Granit
- Fußbodenheizung im Bad
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche & Badewanne
- Schwedenofen (Notheizung)
- Holzfenster Doppelverglasung

Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

All about the location

Inmitten der sanften Hügellandschaft des Pfaffenwinkels gelegen, überzeugt diese Immobilie durch eine naturnahe Umgebung mit weitläufigen Wäldern, Mooren und landwirtschaftlich geprägten Flächen. Die Lage verbindet idyllische Ruhe mit einer guten Anbindung: Über die nahegelegenen Autobahnen A95 und A96 sind Städte wie München, Augsburg oder Garmisch-Partenkirchen schnell erreichbar. Zudem bieten die Regionalbahnhöfe in Weilheim und Peißenberg eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ergänzt durch regelmäßige Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden.

Die Infrastruktur vor Ort ist familienfreundlich und alltagstauglich. Neben Kindergärten und einer Grundschule sind Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie gastronomische Angebote vorhanden. Weiterführende Schulen und ein breiteres Einkaufsangebot finden sich in den benachbarten Städten.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Wander- und Radwege führen durch abwechslungsreiche Landschaften, darunter bekannte Routen wie der Jakobsweg oder der König-Ludwig-Weg. Der nahe Engelsrieder See lädt im Sommer zum Baden und Erholen ein, während im Winter gespurte Langlaufloipen und die Möglichkeit zum Schlittschuhlaufen für Abwechslung sorgen. Kulturell ist die Region durch barocke Kirchen, historische Kapellen und das ehemalige Kloster geprägt. Ein besonderes Naturdenkmal stellt der Paterzeller Eibenwald dar, der größte seiner Art in Deutschland und ein beliebtes Ziel für Naturfreunde.

Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle, solider Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten – ideal für alle, die naturnah wohnen und zugleich eine gute Erreichbarkeit schätzen.

Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25142033 - 82405 Wessobrunn

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com