

Schwabsoien

High-quality house with mountain views

Property ID: 25142042



PURCHASE PRICE: 1.492.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 245,5 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.764 m²

Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

-  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: 25142042 - 86987 Schwabsoien

At a glance

Property ID	25142042	Purchase Price	1.492.000 EUR
Living Space	ca. 245,5 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	12	Condition of property	Completely renovated
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 182 m ²
Year of construction	1984	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Pellet	Final Energy Demand	126.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.05.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

The property



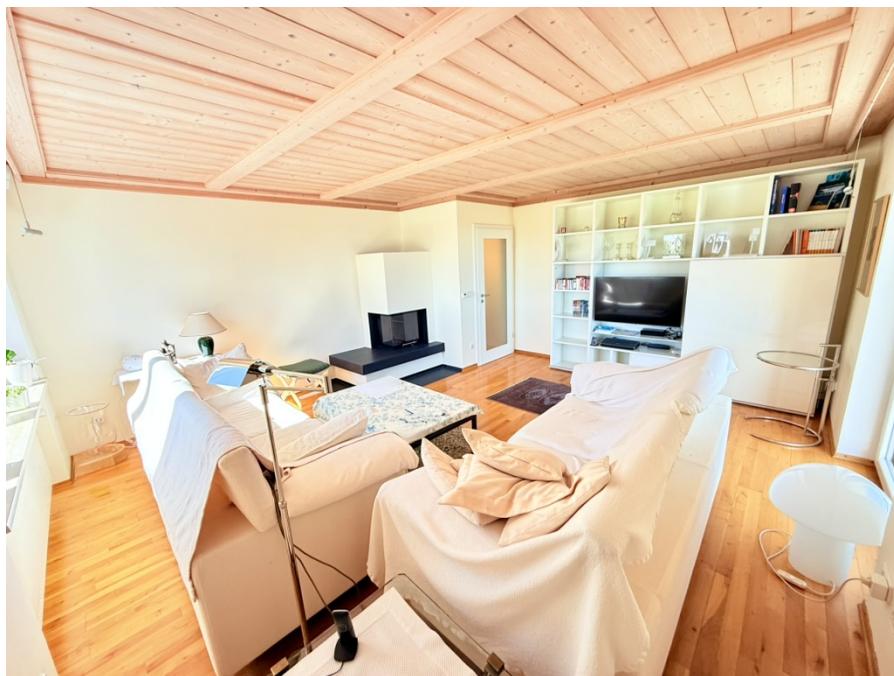
Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

The property



Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

The property



Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

The property



Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

The property



Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

The property



Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

The property



Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

The property



Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

GUTSCHEIN



...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

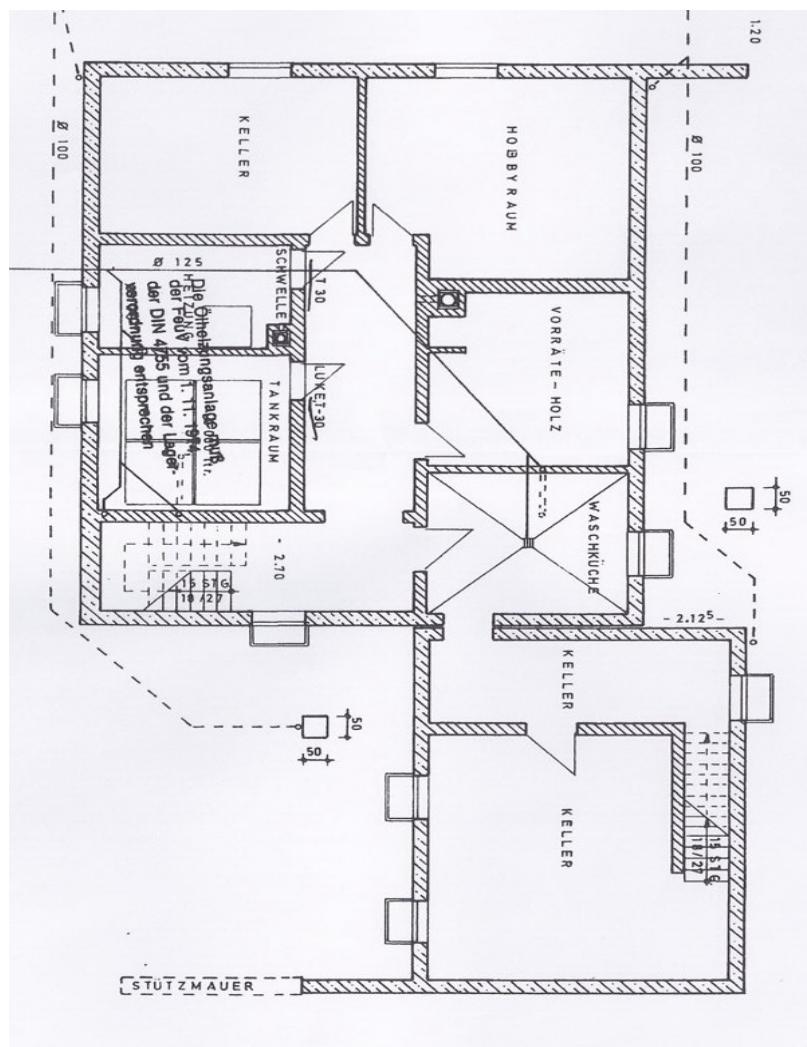
kontaktieren Sie
uns gerne

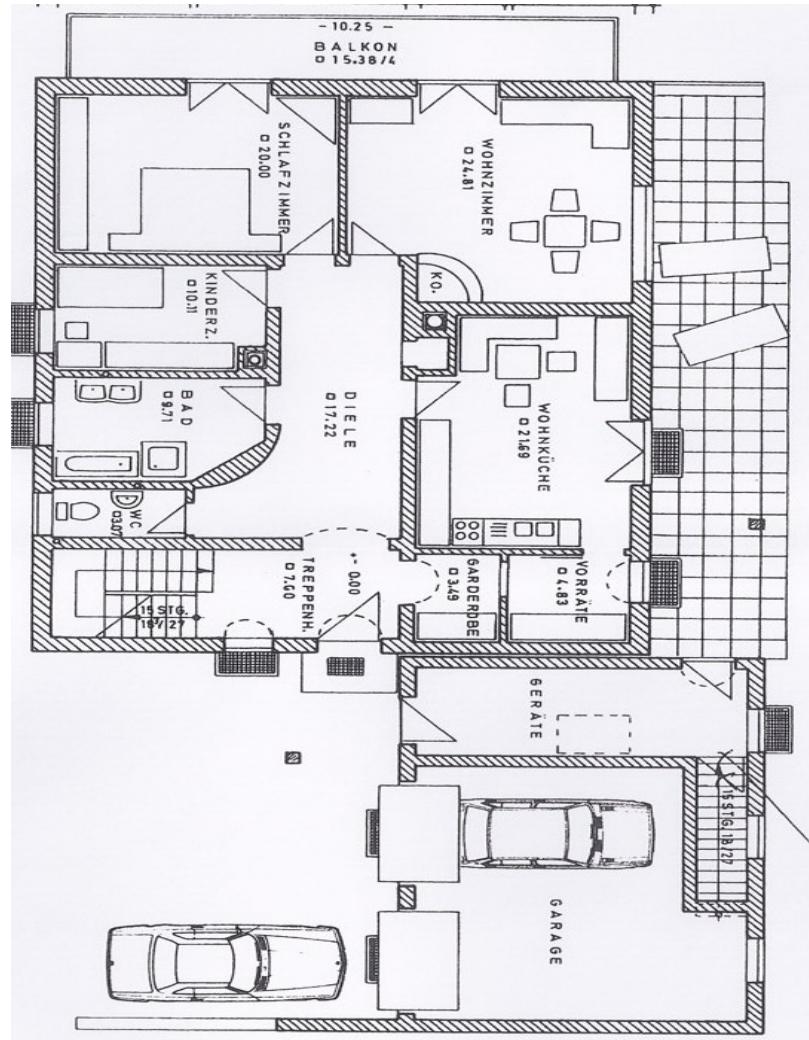
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

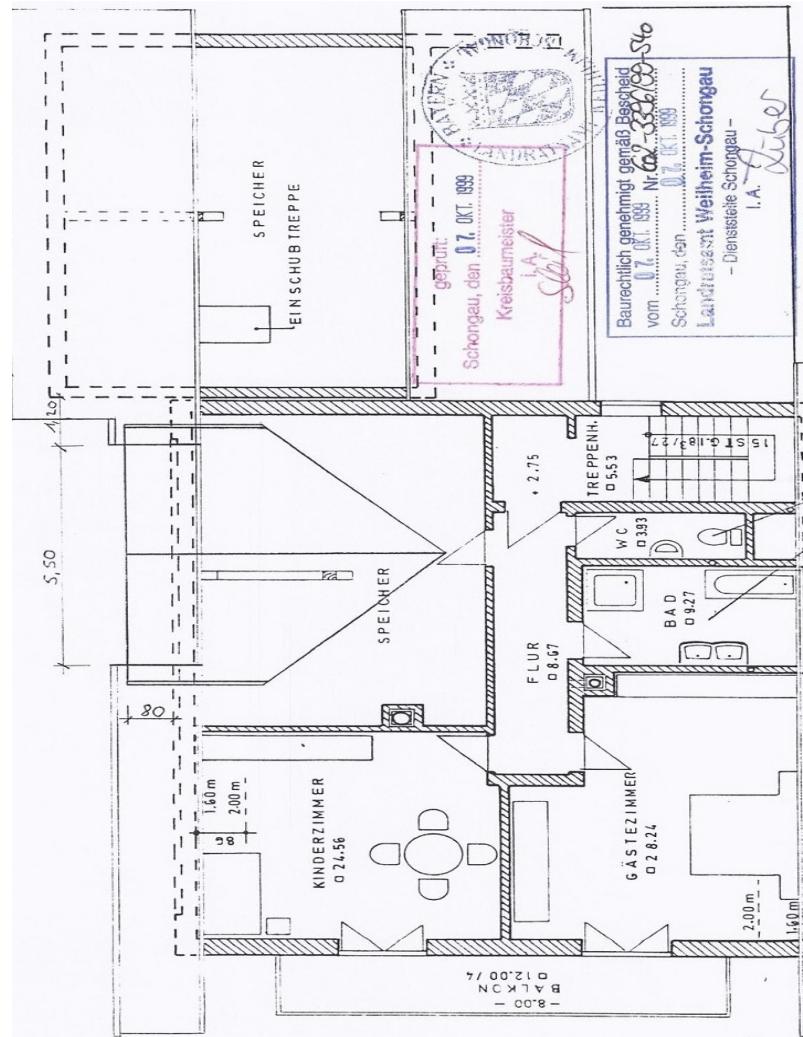
www.von-poll.com

Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Floor plans







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>Gebäudeteil ²</td> <td colspan="3">Ganzes Gebäude</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Gebäude ³</td> <td colspan="3">1984</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Wärmeerzeuger ^{4,4}</td> <td colspan="3">2022</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Wohnungen</td> <td colspan="3">2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudenutzfläche (A₁)</td> <td>459</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Heizung ³</td> <td colspan="3">Pellets</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³</td> <td colspan="3">Pellets</td> </tr> <tr> <td>Erneuerbare Energien ⁵</td> <td>Art: Pellets, Photovoltaik, Solar</td> <td colspan="2">Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung</td> </tr> <tr> <td>Art der Lüftung ³</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 Kühlung ³</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 Klimaanlagen ⁵</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 ^{4,4}	2022			Anzahl der Wohnungen	2			Gebäudenutzfläche (A ₁)	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 ⁵	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 ^{4,4}	2022																																																										
Anzahl der Wohnungen	2																																																										
Gebäudenutzfläche (A ₁)	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 ⁵	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

McEnergieausweis

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

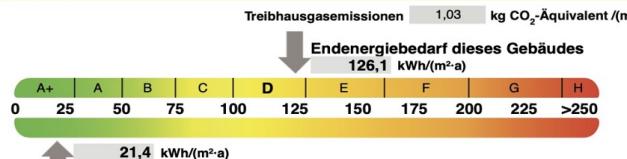
für Wohngebäude

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 Gebäudehülle 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

- Hausübergabeinstellung (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmeleitung (§ 71c)
- Stromförderung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage mit Erdgas oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

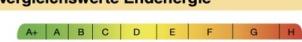
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁶ :	Anteil EE ⁶ :	Anteil EE an der Wärmebereitstellung ⁷ :	Anteil EE an den Anlagen ⁷ :
	%	%	%	%
	%	%	%	%
	%	%	%	%
	%	%	%	%
		Summe ⁸ :		
		%		

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
	%
	%
	Summe ⁸ :
	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erfassung nach EFH/Haus
EFH: Einfamilienhaus
Haus: Mehrfamilienhaus
EFH: endenergetisch
Haus: thermisch
Wärmebedarfseinstellung
Wärmebedarfswert nicht
EFH: endenergetisch nicht
Haus: thermisch nicht
EFH: endenergetisch nicht
Haus: thermisch nicht

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_u), 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/allen 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

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: 25142042 - 86987 Schwabsoien

A first impression

This exclusive two-family house in a stunning location boasts a luxuriously renovated residence. The property impresses with its efficiency and modern building technology, enabling self-sufficient living. The architecture and features create a spacious feel, while the location offers unparalleled views of the Alps, including the Zugspitze. The illuminated staircase, spotlights throughout the house, and the expansive grounds with a generous driveway and a large double garage, which perfectly complement the overall picture, create a sense of exclusivity. The ground floor welcomes visitors with bright living spaces and a custom-designed kitchen, while two sunny terraces offer breathtaking views of the mountain landscape. Designed to be barrier-free, this level features high-quality floor tiles, real wood parquet flooring in the living areas, and an elegant bathroom and guest WC with underfloor heating. Custom-made insect screens and well-designed sun protection ensure maximum comfort. The high ceilings and dimmable lighting are just some of the many special features of this property. The first floor offers similarly high-quality finishes. From light-filled rooms to the breathtaking views of the Allgäu Alps, the living spaces are spacious and furnished to a high standard, creating a warm and elegant atmosphere. Here, too, the superior craftsmanship and thoughtful design reflect the luxurious standard – this floor offers a variety of uses. Even the basement is a true marvel of space. In addition to its diverse applications, the basement features a generously sized laundry room with a toilet and shower, a sauna, and several rooms that can be used as hobby rooms, party rooms, or guest rooms. Heated, insulated, and well-ventilated, this floor is more than just a typical basement; it offers a comfortable and practical living space. The grounds boast a spacious, well-maintained garden. Two sunny terraces facing southeast and southwest invite you to relax. The property's tranquil location, surrounded by a unique landscape, allows for stylish living in a rural setting.

Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Details of amenities

- 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

Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

All about the location

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.

Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Other information

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.

Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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