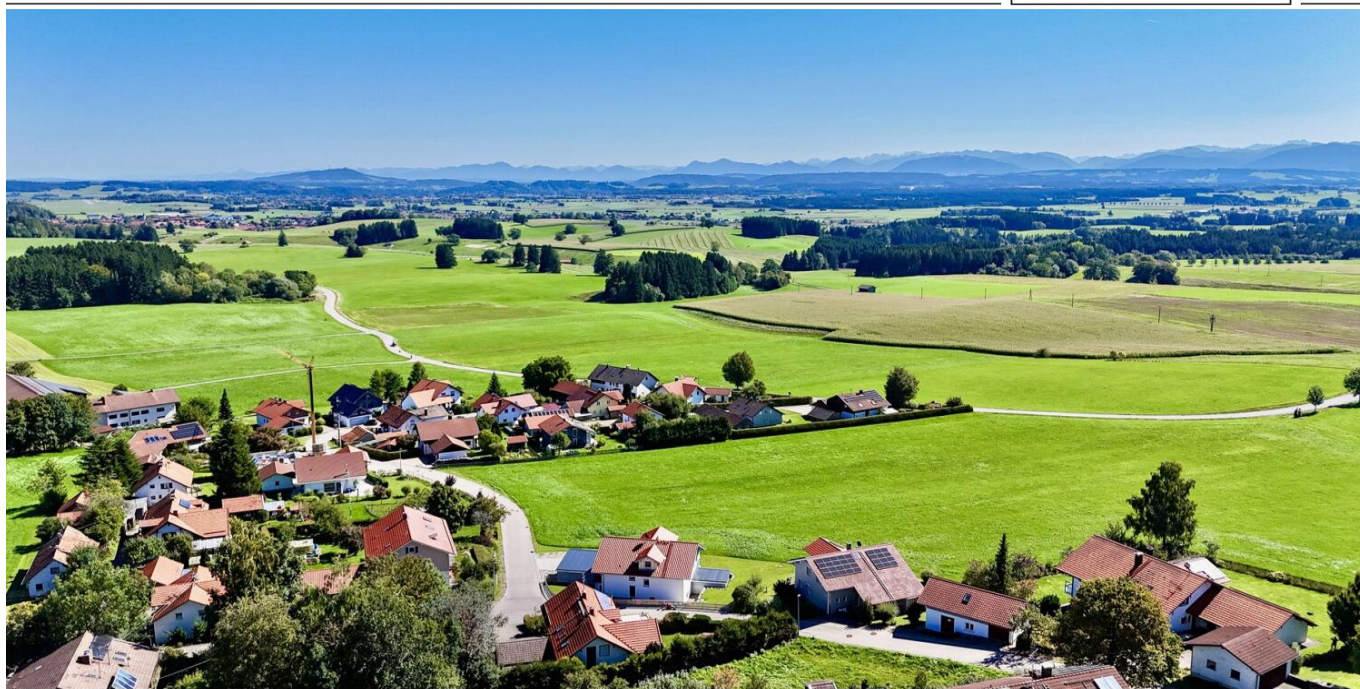


Schwabsoien

# High-quality house with mountain views

**Property ID: 25142042**



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

**PURCHASE PRICE: 1.492.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 245,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.764 m<sup>2</sup>**

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

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 <sup>2</sup> 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



**VP 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](http://www.home.von-poll.com)

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

### 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.

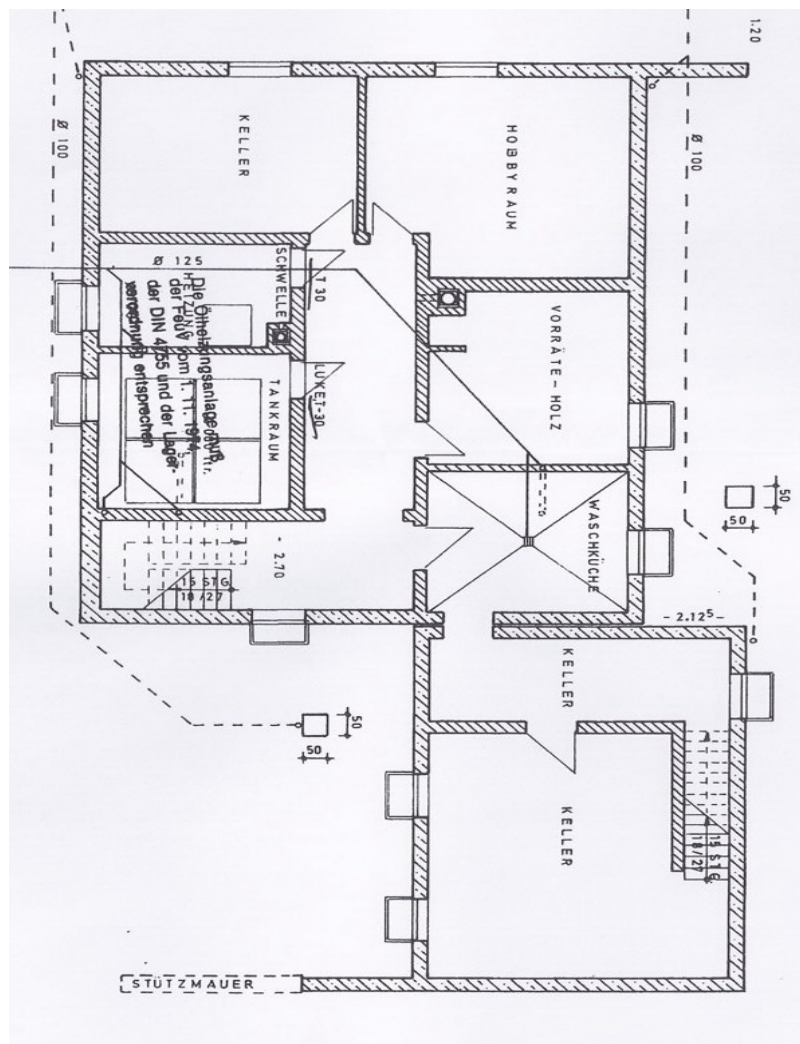
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

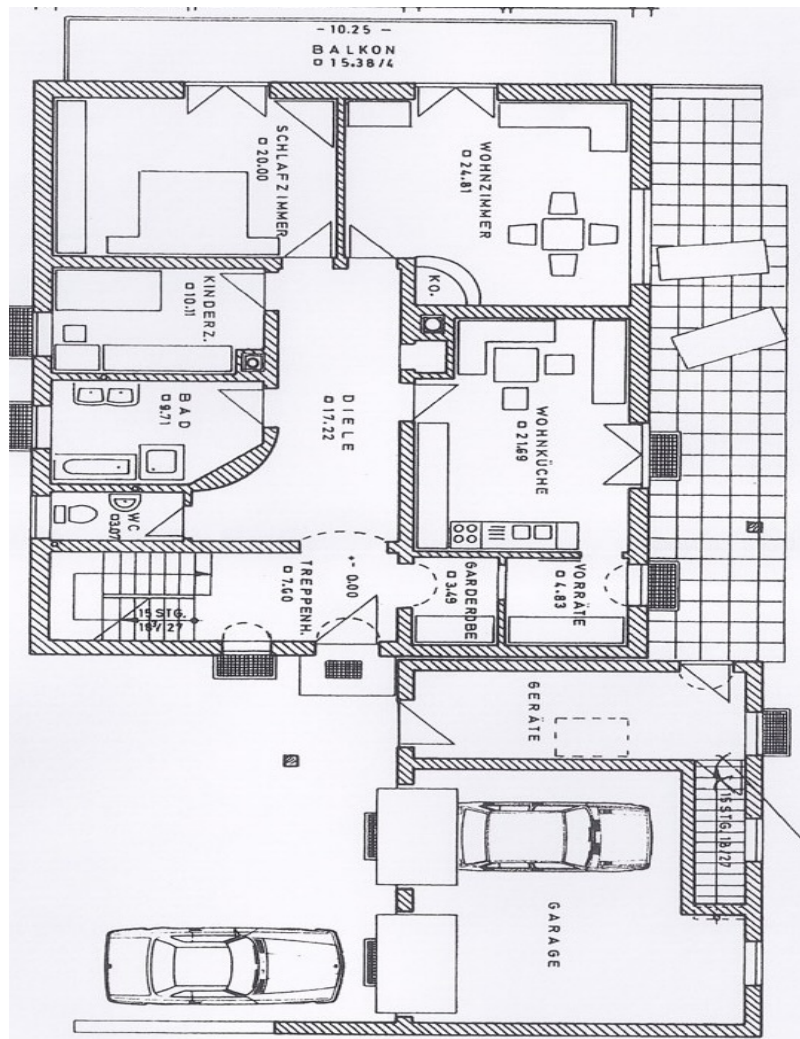
T.: 08191 - 97 20 52 0

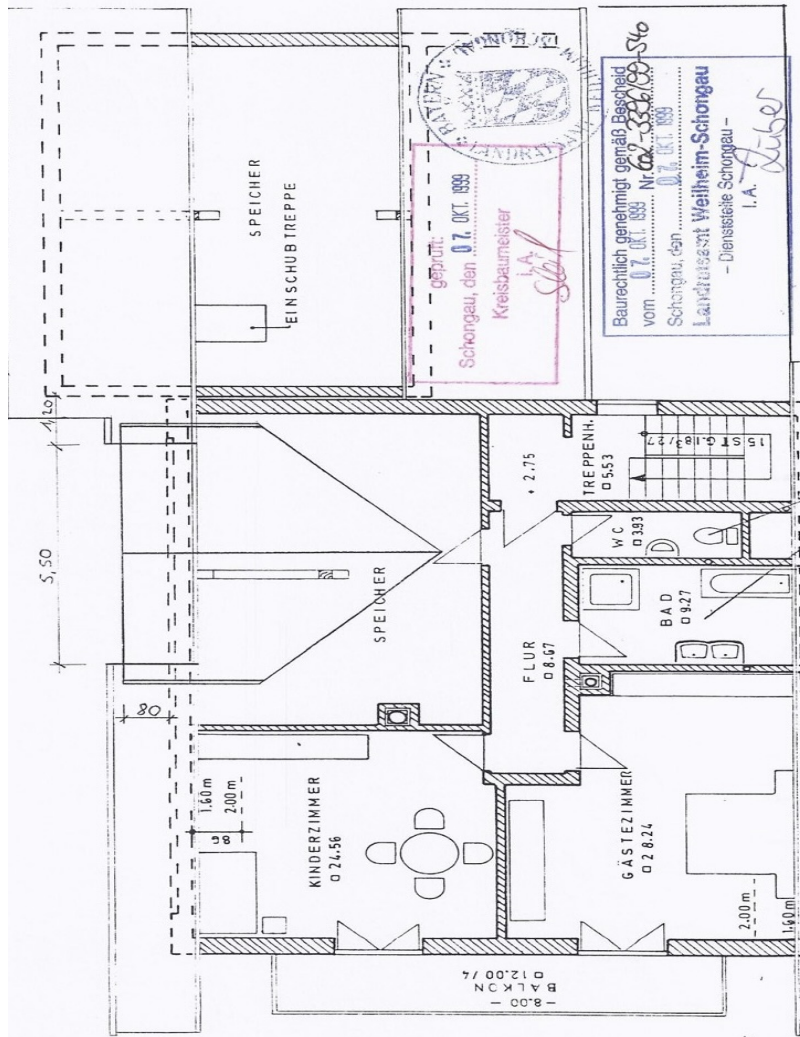
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Floor plans







Gültig bis: 14.05.2035

Registriernummer: BY-2025-005737646

1

**Gebäude**

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend		
Adresse	Dornastraße 4a 86987 Schwabsölen-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>n</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 <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<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 Aldabisi - 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



**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 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.

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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