

Schongau

# Moderno apartamento de 3 habitaciones en el centro de la ciudad.

*Número de propiedad: 25142048*



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

**PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau

## De un vistazo

Número de propiedad	25142048	Precio de compra	449.000 EUR
Superficie habitable	ca. 102 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1989	Espacio utilizable	ca. 9 m <sup>2</sup>
		Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	120.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.06.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau

## La propiedad



Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau

## La propiedad



Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau

## La propiedad



**VP 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)



Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau

## La propiedad



Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau

## La propiedad



Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau

## La propiedad



Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau

## La propiedad



Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau

## La propiedad



Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau

## La propiedad



Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau

## La propiedad



Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau

## La propiedad

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.

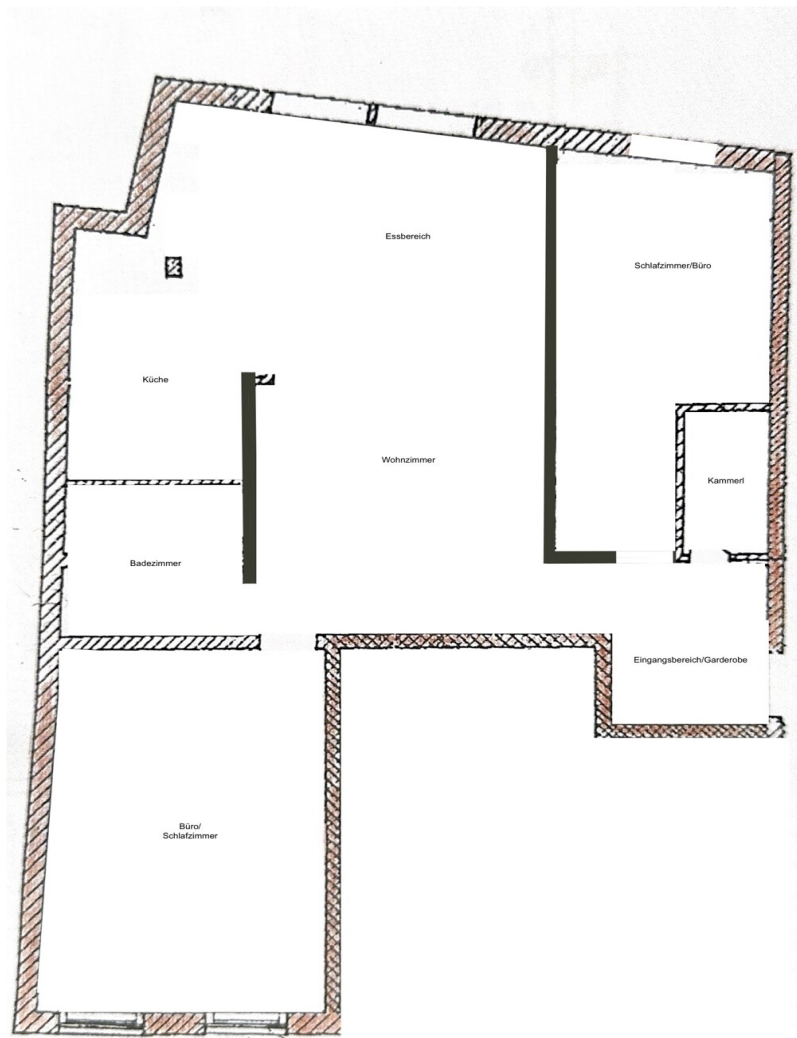
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

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

Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau

## Planos de planta



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

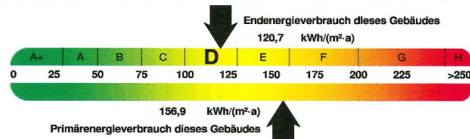
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2018-001970745

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

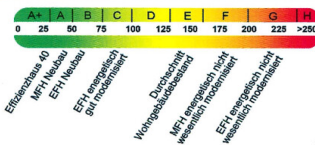
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

120,7 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

von	Zeltraum 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	Leerstandzuschlag	1,30	319	319	—	

## Vergleichswerte Endenergie



## 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<sub>n</sub>) 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 Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau**

## Una primera impresión

Este elegante apartamento de 3 habitaciones se encuentra en la primera planta de un edificio de apartamentos en buen estado, construido en 1989 y con un total de 11 unidades. Se accede fácilmente por la escalera central. En la entrada hay un práctico armario. A la derecha hay un pequeño trastero, equipado con un armario a medida, que ofrece amplio espacio para guardar ropa, artículos del hogar y otras pertenencias. Junto a este se encuentra el dormitorio orientado al sur, que se beneficia de su tranquila ubicación. El apartamento está revestido con azulejos de gres porcelánico portugués de alta calidad (aprox. 110 €/m<sup>2</sup>). Estos azulejos se instalaron en dos fases, en 2013 y 2019. Presentan un elegante tono grisáceo sutil que combina con las paredes de piedra. Gracias a la cálida iluminación de los focos, el color parece ligeramente más cálido en algunas fotos del salón que en la realidad. Desde el pasillo, se accede al espacioso salón-comedor, donde las paredes de piedra natural y los modernos focos crean un ambiente elegante. La librería a medida ofrece amplio espacio para libros y objetos decorativos. El comedor ofrece un amplio espacio para familiares y amigos. En 2025, se añadió un balcón Julieta con una proyección de 55 cm. La cocina, totalmente equipada y hecha a medida, impresiona por su elegancia y electrodomésticos de alta calidad. Equipada con una campana extractora retráctil (Berbel), un horno de vapor (Miele), un calentaplatos (Miele), una cafetera integrada (Miele), un horno (Miele), un lavavajillas (Miele) y un grifo Quooker, su precio original era de aproximadamente 63.000 €. El apartamento incluye muebles y accesorios por un valor aproximado de 80.000 €, que ya están incluidos en el precio de compra. El baño cuenta con bañera, inodoro, sistema de ventilación y conexiones para lavadora y secadora. El espacioso estudio es ideal para teletrabajar, no solo gracias a la conexión de fibra óptica del edificio, sino también por su agradable orientación oeste, que garantiza un entorno de trabajo luminoso. El apartamento incluye un trastero en el sótano con aproximadamente 9 m<sup>2</sup> útiles. No dispone de plaza de aparcamiento designada,

pero puede obtener un permiso de aparcamiento del ayuntamiento (aprox. 30 € al año) o, alternativamente, alquilar una plaza de aparcamiento en el garaje subterráneo público (aprox. 60 € al año). Esperamos su llamada y estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita.

**Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau**

## Detalles de los servicios

- Hochwertige, maßgefertigte Einbauküche mit Granitarbeitsplatte (Neupreis ca. 63.000,00 €)
- Edle Feinsteinzeugfliesen aus Portugal (Preis ca. 110 €/m<sup>2</sup>)
- 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

**Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25142048 - 86956 Schongau**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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