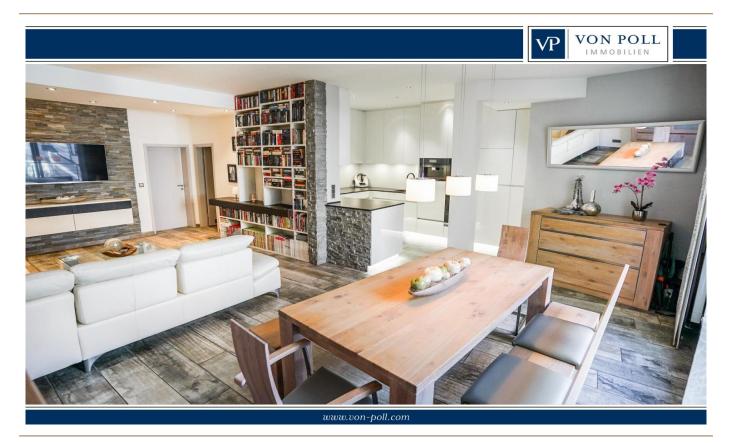


Schongau

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

Número de propiedad: 25142048



PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102 m² • HABITACIONES: 3



- 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



De un vistazo

Número de propiedad	25142048
Superficie habitable	ca. 102 m²
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1989

Precio de compra	449.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 9 m ²
Características	Cocina empotrada, Balcón



Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	20.06.2028
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	120.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1989























































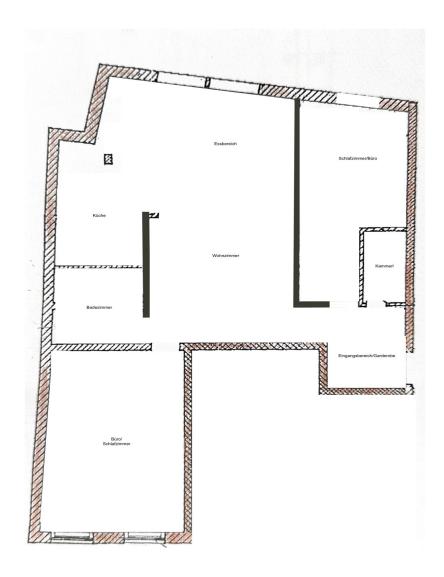


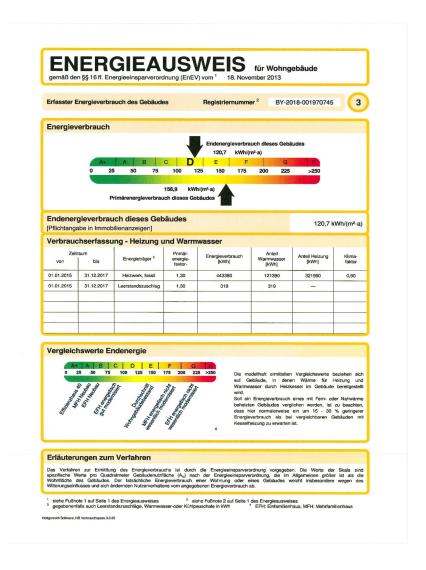






Planos de planta







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 €/m²). 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 calientaplatos (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 m² 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.



Detalles de los servicios

- Hochwertige, maßgefertigte Einbauküche mit Granitarbeitsplatte (Neupreis ca. 63.000,00 €)
- Edle Feinsteinzeugfliesen aus Portugal (Preis ca. 110 €/m²)
- Maßgefertigter Einbauschrank 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



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.



Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com