

Wessobrunn

## Casa adosada de estilo rústico bávaro

Número de propiedad: 25142033



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

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 117 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 366 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

- 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: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25142033          |
| Superficie habitable | ca. 117 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 5                 |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 1                 |
| Año de construcción  | 1991              |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje        |

|                                |                                                                                         |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 649.000 EUR                                                                             |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                                    |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                                 |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                  |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 26.07.2032          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 147.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1991                   |



Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## La propiedad





Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## La propiedad





Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## La propiedad





Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## La propiedad





Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## La propiedad





Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## La propiedad





Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

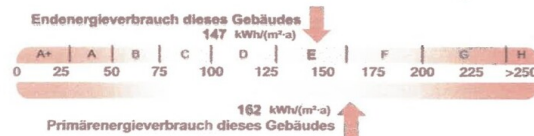
## Planos de planta

**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 CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 147 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

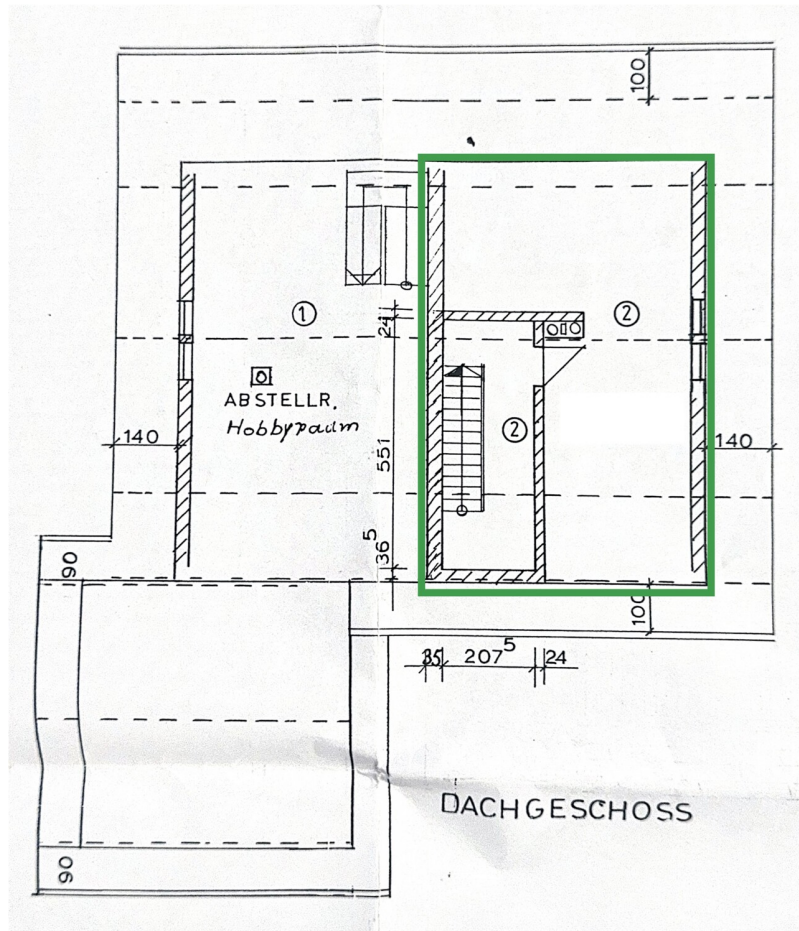
| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>2</sup> | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klimafaktor |
|------------|------------|----------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| 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 AnlageVergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>

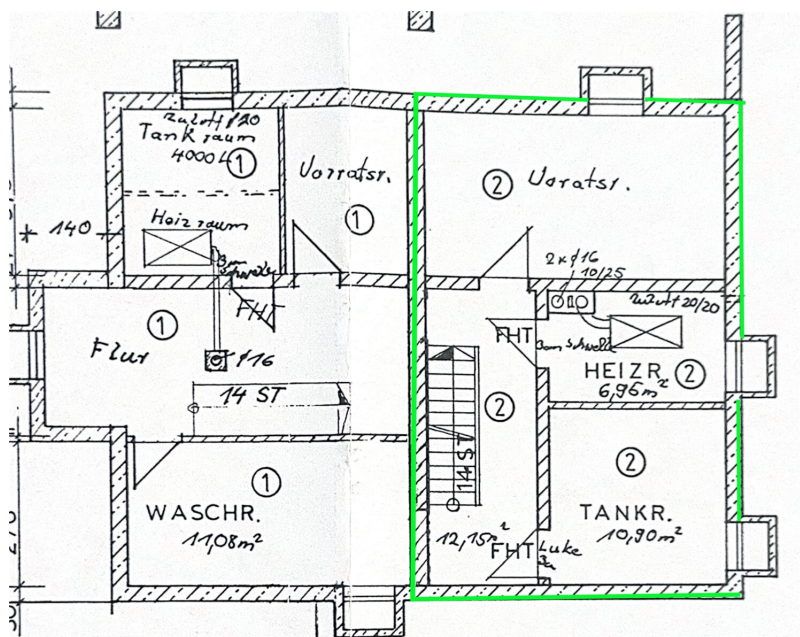
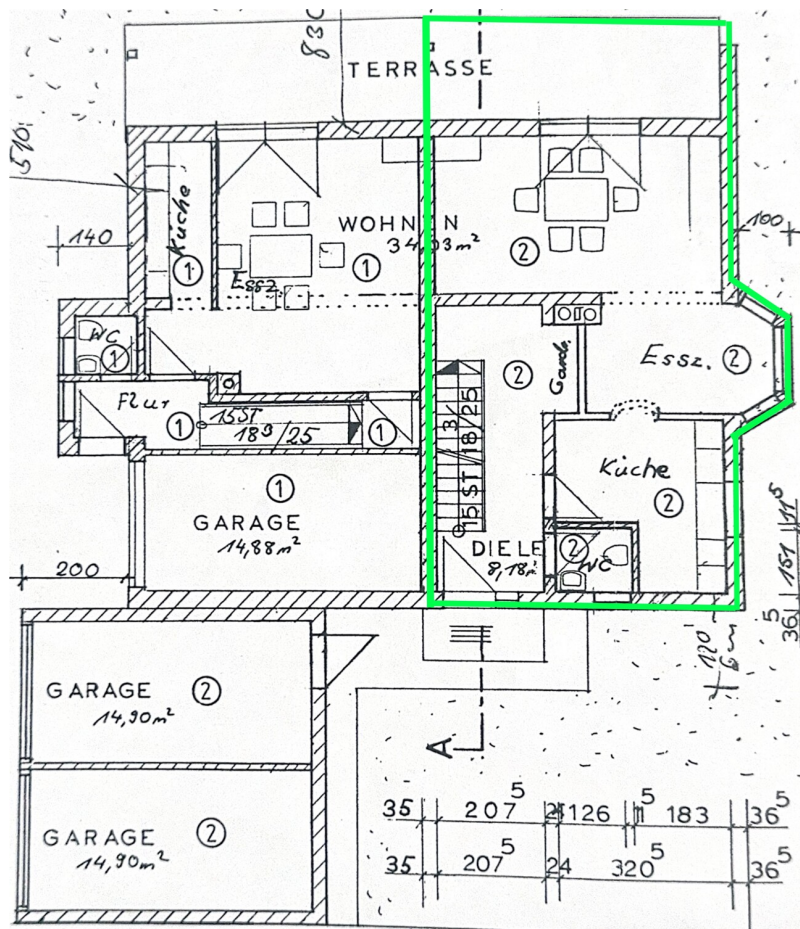
## Erläuterungen zum Verfahren

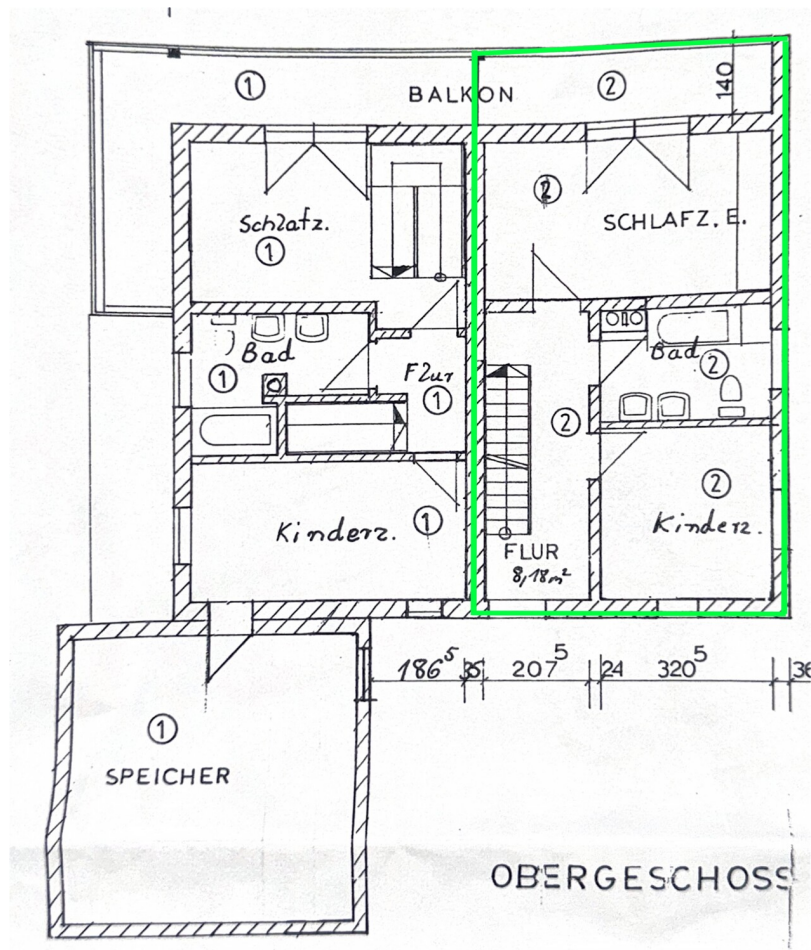
Dieses Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh<sup>3</sup> EPH: Endenergieausweis, 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: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Una primera impresión

Esta casa adosada, bien cuidada, combina una construcción de alta calidad con una distribución cuidada y familiar. Construida en 1991 con una sólida estructura de ladrillo de 36,5 cm de grosor, la casa presume de una estructura robusta. La calefacción se proporciona mediante un fiable sistema de calefacción central de gasóleo, recientemente equipado con un quemador nuevo. Con aproximadamente 120 m<sup>2</sup> de superficie habitable (incluyendo media terraza y un balcón), la casa ofrece amplio espacio para toda la familia. La entrada cuenta con un aseo de invitados, un práctico guardarropa y la escalera. El sótano consta de tres estancias funcionales: un trastero, una sala de ocio con calefacción de aproximadamente 18 m<sup>2</sup> y la sala de calderas/tanques de gasóleo. También dispone de conexiones para lavadora, secadora y fregadero. La planta baja cuenta con una cocina compacta y funcional de aproximadamente 9 m<sup>2</sup>. El salón-comedor contiguo, de aproximadamente 26 m<sup>2</sup>, es luminoso y presenta un diseño diáfano. El acceso directo a la terraza, la altura del techo de 2,40 m y una acogedora estufa de leña crean un ambiente confortable, ideal para relajarse, especialmente en los días más fríos. En la planta superior, hay dos dormitorios bien iluminados, uno de ellos con acceso al soleado balcón orientado al sur. El espacioso baño cuenta con lavabo doble, ducha y bañera. El ático aislado ofrece dos habitaciones adicionales, ideales como despacho, habitación de invitados o dormitorio. La zona exterior cuenta con una soleada terraza orientada al sur y al oeste, perfecta para disfrutar de barbacoas relajadas. El jardín ofrece amplio espacio para jugar, relajarse y disfrutar de actividades al aire libre. Esta propiedad también incluye dos garajes (26.000,00 €), dos plazas de aparcamiento adicionales directamente en la casa y aparcamiento público adicional en la tranquila zona de 30 km/h. El precio total de compra, incluyendo los garajes, es de 675.000,00 €. Concierte una visita hoy mismo y conozca esta propiedad. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Detalles de los servicios

- 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



Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25142033 - 82405 Wessobrunn

## 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)