

Wessobrunn

Casa adosada de estilo rústico bávaro

Número de propiedad: 25142033



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 117 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 366 m²

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 CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 147 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 162 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 147 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	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 Anlage

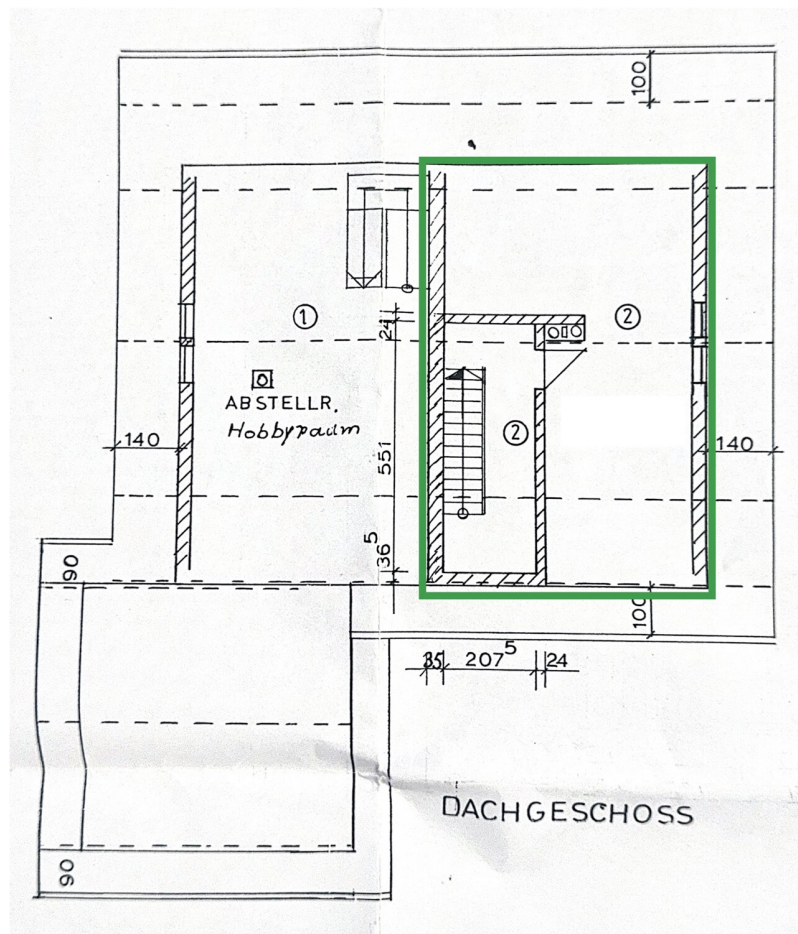
Vergleichswerte Endenergie³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

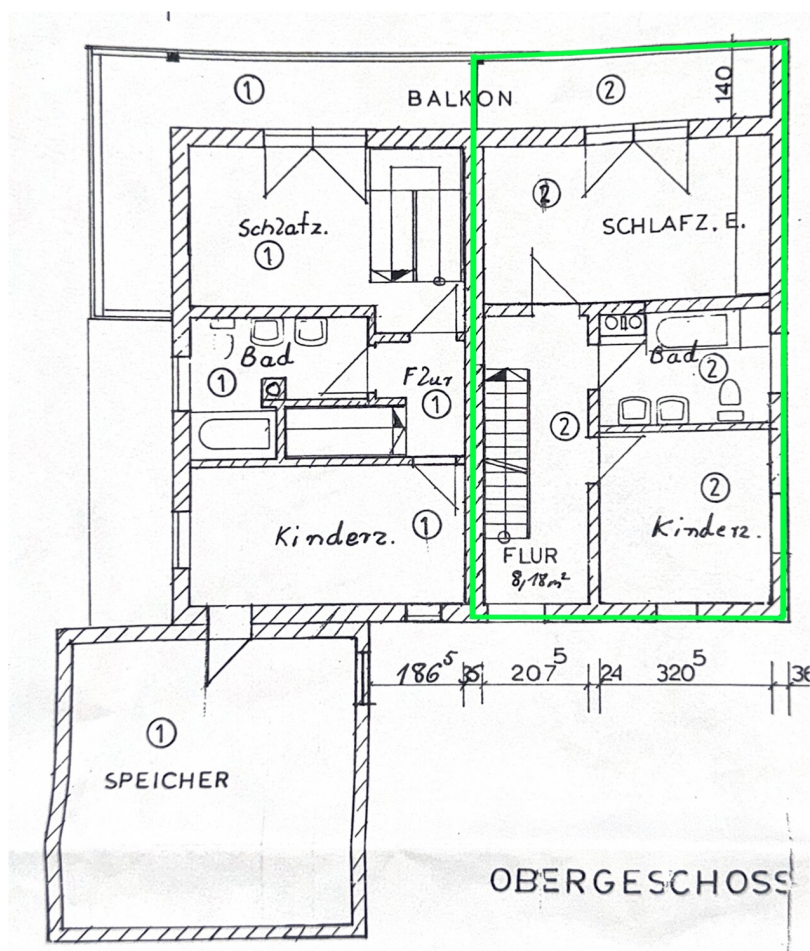
Erläuterungen zum Verfahren

Dies Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EPH: Endenergiekessel, 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 m² 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 m² 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 m². El salón-comedor contiguo, de aproximadamente 26 m², 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/(m²*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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com