Wessobrunn

# Doppelhaushälfte im bayerischen Landhausstil

***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 $CO_2$-Äquivalent /($m^2$a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 147 kWh/($m^2$·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

162 kWh/($m^2$·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 147 kWh/($m^2$·a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger [2] | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.01.2019 | 31.12.2019 | Heizöl | 1,1 | 25.200 | 3.159 | 22.041 | 0,91 |
| 01.01.2020 | 31.12.2020 | Heizöl | 1,1 | 25.200 | 3.159 | 22.041 | 0,91 |
| 01.01.2021 | 31.12.2021 | Heizöl | 1,1 | 25.200 | 3.159 | 22.041 | 0,91 |

☐ weitere Einträge in Anlage

**Vergleichswerte Endenergie [3]**

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

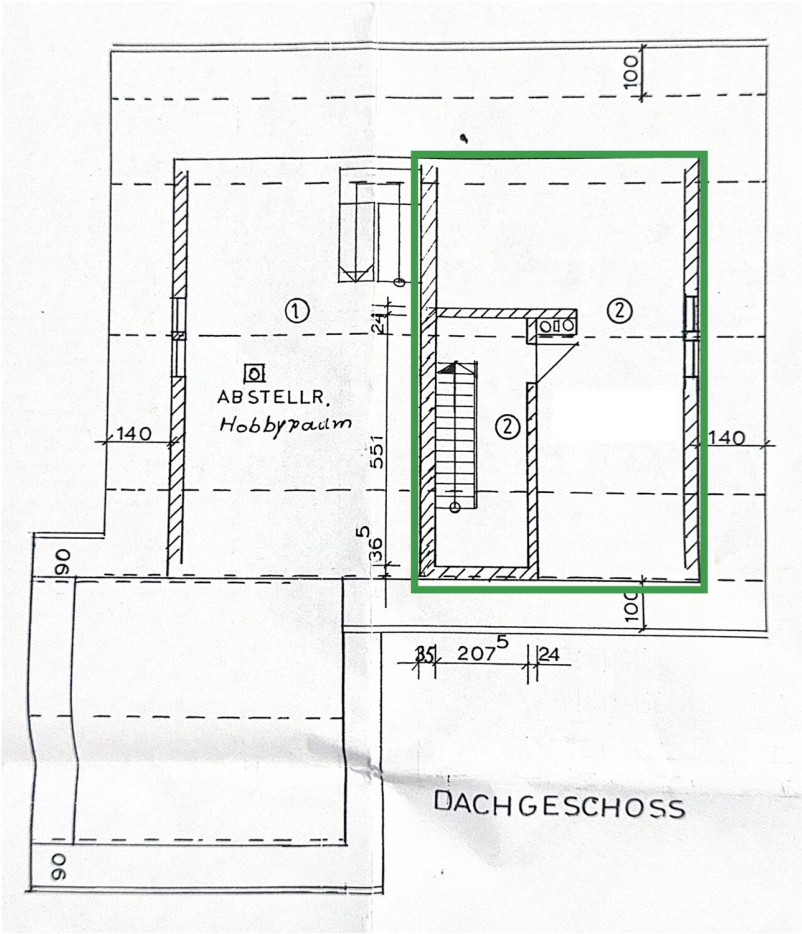
Einzelgebäude ab MFH Neubau; EFH Neubau; EFH energetisch gut modernisiert; Durchschnitt Wohngebäudebestand; MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert; EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

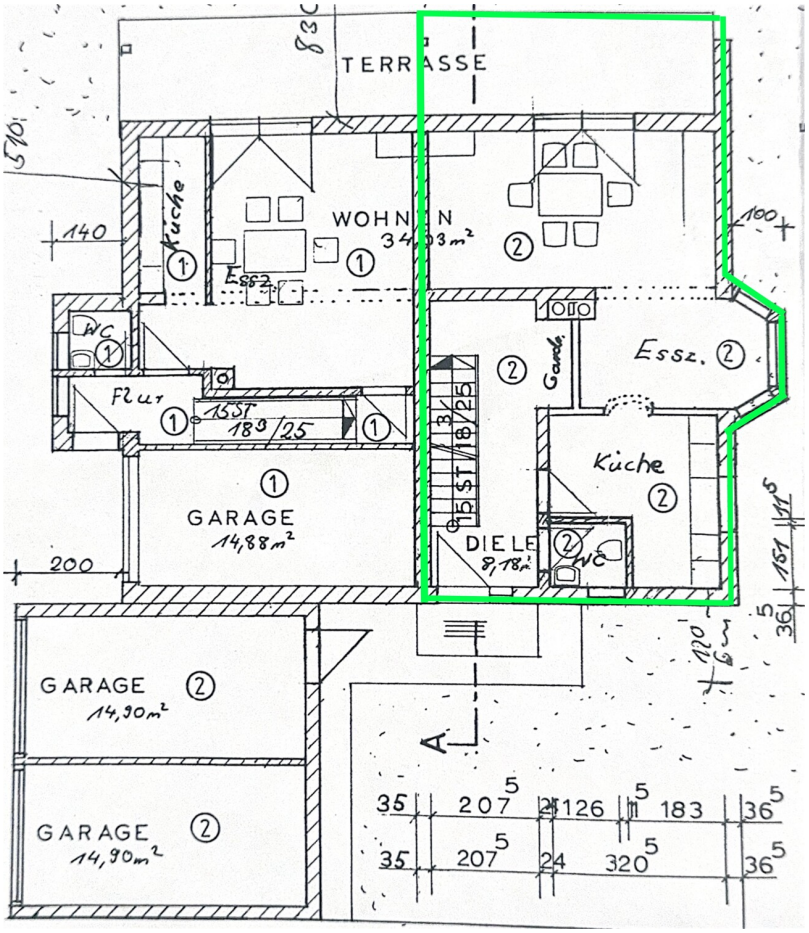
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein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

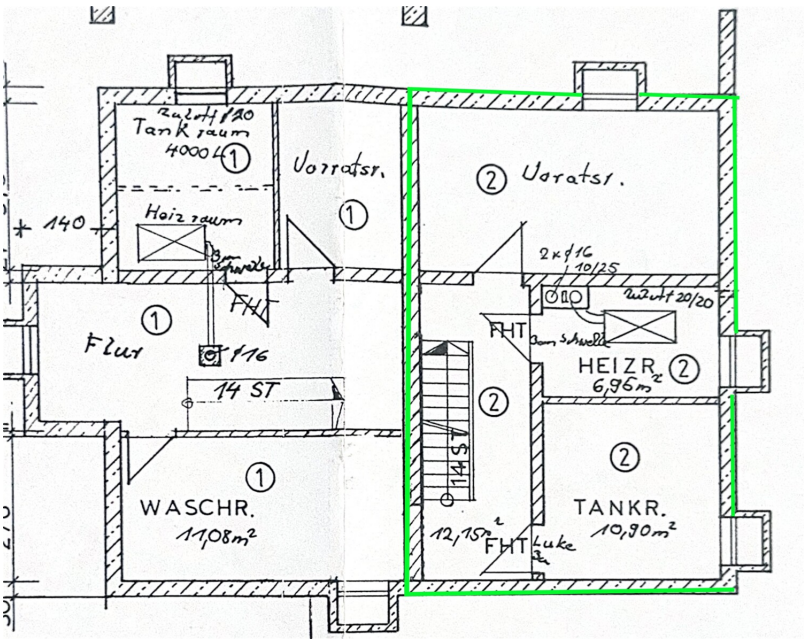
**Erläuterungen zum Verfahren**

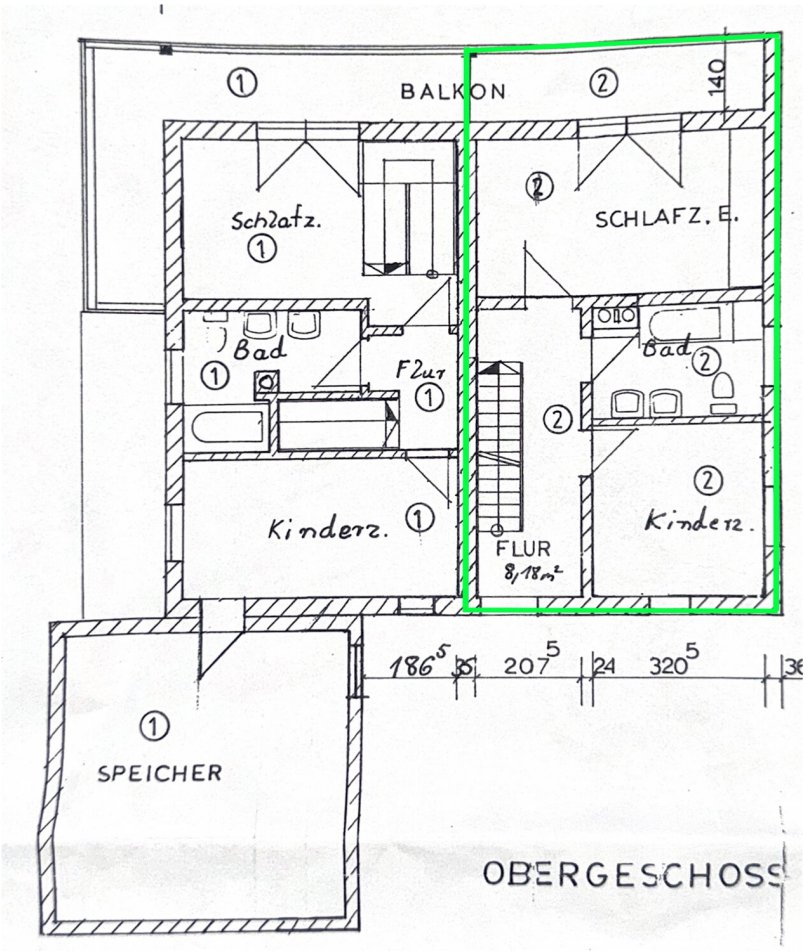
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_N$) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere 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] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus


100
①
②
24
ABSTELLR.
Hobbyraum
140
551
5
36
140
90
100
35
207
5
24
DACHGESCHOSS
90


TERRASSE
WOHNEN
34,03m²
Küche
Essz.
WC
Flur
15 ST
18 / 25
GARAGE
14,88m²
Garde
Essz.
Küche
DIELE
8,18m²
WC
GARAGE
14,90m²
GARAGE
14,90m²
A
35
207
126
183
36
35
207
24
320
36


Tankraum
4000 L
Vorratsr.
Vorratsr.
Heizraum
FHT
Flur
14 ST
WASCHR.
11,08m²
14 ST
12,15m²
FHT
HEIZR.
6,95m²
TANKR.
10,90m²




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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte vereint hochwertige Bauweise mit einem durchdachten, familienfreundlichen Raumkonzept.

Das Haus wurde 1991 in massiver Bauweise mit 36,5 cm starken Ziegeln errichtet und überzeugt durch seine solide Substanz. Beheizt wird die Immobilie über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung welche auch bereits einen neuen Brenner erhalten hat. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² (inklusive 1/2 Terrasse & Balkon) bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie.

Im Eingangsbereich erwarten Sie ein Gäste-WC, eine praktische Garderobennische sowie das Treppenhaus. Der Keller gliedert sich in drei funktionale Räume: einen Vorratsraum, einen beheizten Hobbyraum mit ca. 18 m² und den Heizungs- bzw. Tankraum. Zusätzlich stehen hier Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie ein Waschbecken zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich die ca. 9 m² große Küche, die kompakt und funktional gestaltet ist. Der angrenzende Wohn- und Essbereich mit ca. 26 m² besticht durch Helligkeit und eine offene Raumgestaltung. Ein direkter Zugang zur Terrasse, eine Deckenhöhe von 2,40 m sowie ein gemütlicher Schwedenofen schaffen ein behagliches Wohnambiente, ideal für entspannte Stunden besonders an kühleren Tagen. Im Obergeschoss stehen zwei gut belichtete Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit Zugang zum sonnigen Südbalkon. Das großzügige Tageslichtbad ist mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne ausgestattet. Das gedämmte Dachgeschoss bietet 2 weitere Räume die sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder für Schlafzimmer eignen.

Der Außenbereich überzeugt mit einer sonnigen Süd- und Westterrasse, die zu entspannten Grillabenden einlädt. Der Garten bietet viel Platz für Spiel, Erholung und Aktivitäten im Grünen. Abgerundet wird dieses Angebot durch zwei Garagen (26.000,00€), zwei weitere Stellplätze direkt am Haus sowie zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten in der ruhigen 30er-Zone.

Der Gesamtkaufpreis inkl. Garagen beträgt 675.000,00€.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**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