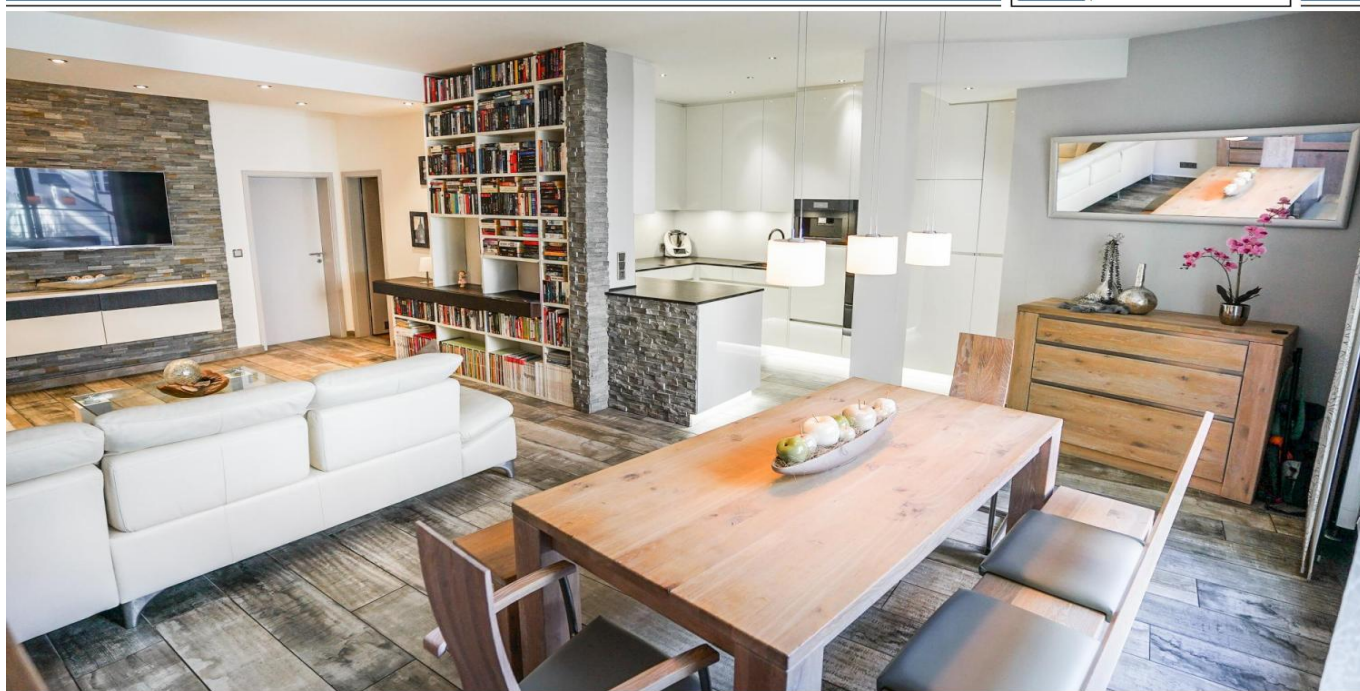


Schongau

# Appartement moderne de 3 pièces en centre-ville

**CODE DU BIEN: 25142048**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142048
Surface habitable	ca. 102 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1989

Prix d'achat	449.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 9 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	20.06.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	120.70 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1989



CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

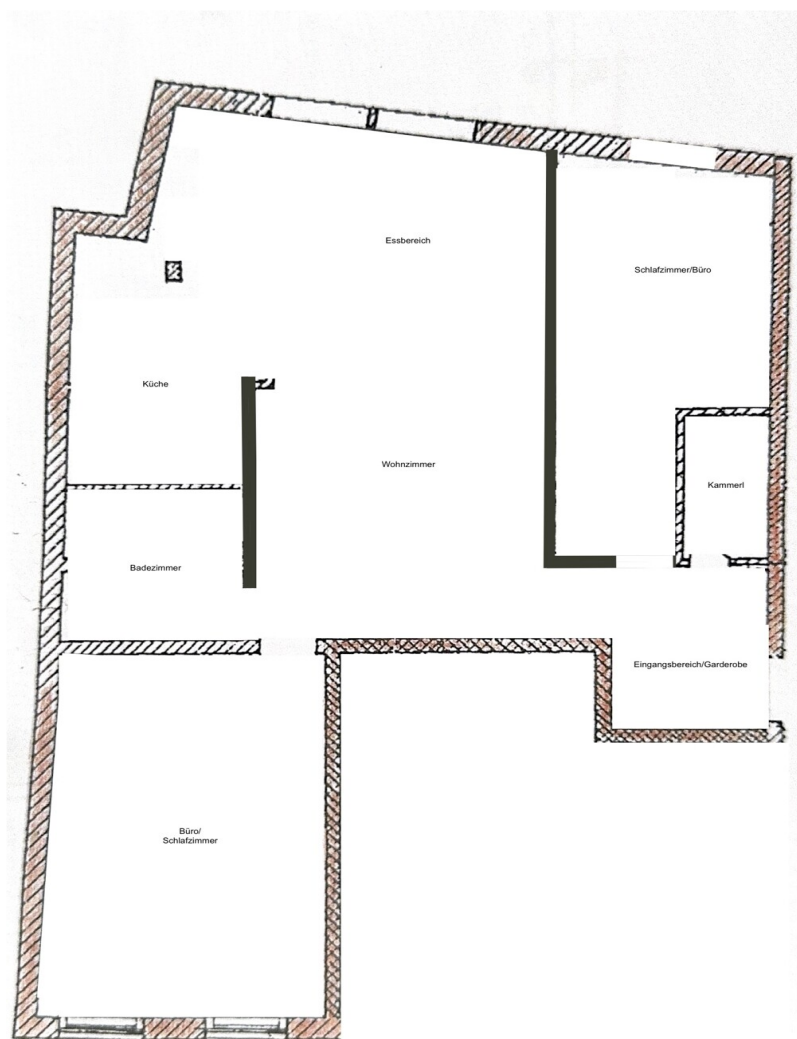
kontaktieren Sie  
uns gerne

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)

CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## Plans d'étage



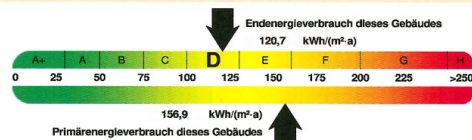
**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2018-001970745

3

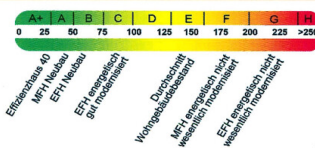
**Energieverbrauch****Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

120,7 kWh/(m²·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

von	Zeitraum	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		Leerstandszuschlag	1,30	319	319	—	

**Vergleichswerte Endenergie**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## Une première impression

Ce bel appartement de 3 pièces est situé au premier étage d'un immeuble bien entretenu, construit en 1989 et comprenant 11 appartements. On y accède facilement par l'escalier central. Un placard pratique se trouve dans l'entrée. À droite, un petit débarras, équipé d'un placard sur mesure, offre un espace de rangement généreux pour les vêtements, les articles ménagers et autres effets personnels. Attenante, la chambre, exposée plein sud, bénéficie d'un emplacement paisible. L'appartement est entièrement carrelé avec des carreaux de grès cérame portugais de haute qualité (environ 110 €/m²). Posés en deux phases, en 2013 et 2019, ces carreaux arborent une élégante teinte grise subtile, en harmonie avec les murs en pierre. Sur certaines photos du séjour, la couleur paraît légèrement plus chaude que la réalité, en raison de l'éclairage chaleureux des spots. Depuis le couloir, on accède au spacieux séjour/salle à manger, où les murs en pierre naturelle et les spots modernes créent une ambiance raffinée. La bibliothèque sur mesure offre un espace généreux pour les livres et les objets décoratifs. La salle à manger est suffisamment spacieuse pour accueillir famille et amis. En 2025, un balconnet de 55 cm de profondeur a été ajouté. La cuisine aménagée sur mesure impressionne par son élégance et ses appareils haut de gamme. Équipée d'une hotte aspirante escamotable (Berbel), d'un four vapeur (Miele), d'un chauffe-plats (Miele), d'une machine à café intégrée (Miele), d'un four (Miele), d'un lave-vaisselle (Miele) et d'un robinet Quooker, elle représente un investissement initial d'environ 63 000 €. L'appartement comprend des équipements et des finitions d'une valeur d'environ 80 000 €, déjà inclus dans le prix d'achat. La salle de bains est équipée d'une baignoire, de toilettes, d'un système de ventilation et des branchements pour lave-linge et sèche-linge. Le bureau spacieux est idéal pour le télétravail, grâce à la connexion fibre optique de l'immeuble et à son agréable orientation ouest qui garantit un environnement de travail lumineux. L'appartement comprend également une cave d'environ 9 m² d'espace utilisable. Il n'y a pas de place de parking attitrée, mais vous pouvez obtenir un permis de stationnement auprès de la mairie (environ 30 € par an) ou louer une place dans le parking souterrain public (environ 60 € par an). Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 25142048 - 86956 Schongau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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