

Fuchstal

Energieeffizientes Einfamilienhaus

CODE DU BIEN: 25142028www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 574.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 650 m²

CODE DU BIEN: 25142028 - 86925 Fuchstal

- 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: 25142028 - 86925 Fuchstal

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142028
Surface habitable	ca. 130 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2000
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	574.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 58 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25142028 - 86925 Fuchstal

Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétique valable jusqu'au	30.07.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	47.20 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25142028 - 86925 Fuchstal

La propriété



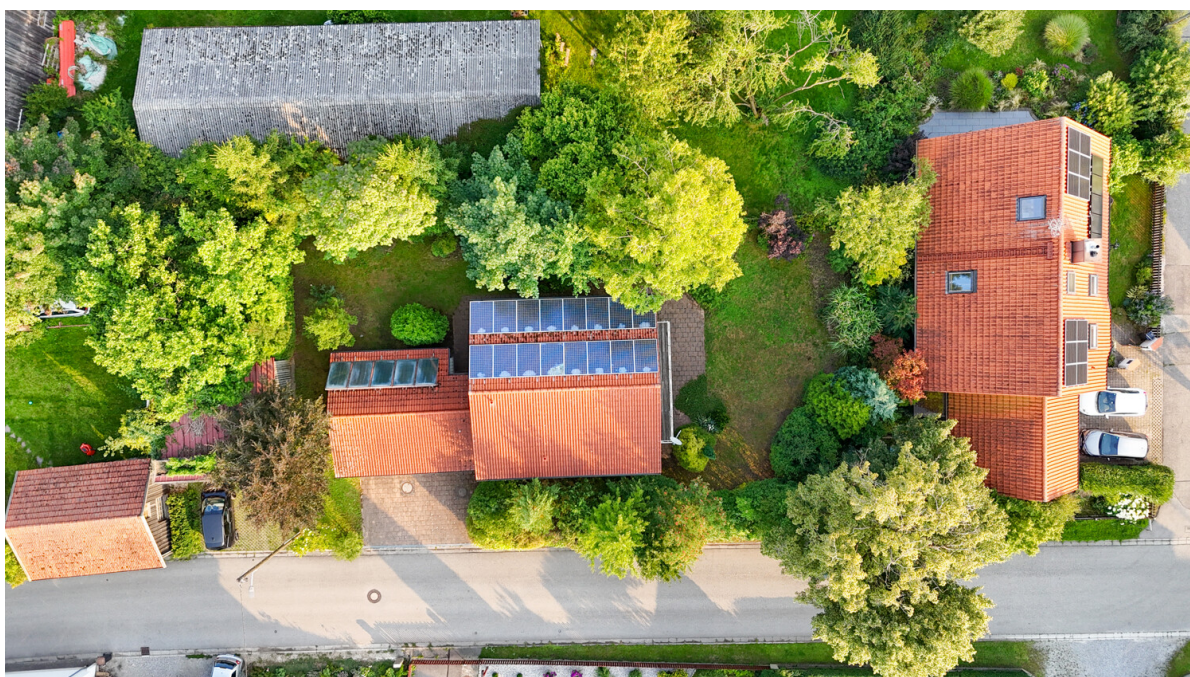
CODE DU BIEN: 25142028 - 86925 Fuchstal

La propriété



CODE DU BIEN: 25142028 - 86925 Fuchstal

La propriété



CODE DU BIEN: 25142028 - 86925 Fuchstal

La propriété



CODE DU BIEN: 25142028 - 86925 Fuchstal

La propriété



CODE DU BIEN: 25142028 - 86925 Fuchstal

La propriété



CODE DU BIEN: 25142028 - 86925 Fuchstal

La propriété



CODE DU BIEN: 25142028 - 86925 Fuchstal

La propriété



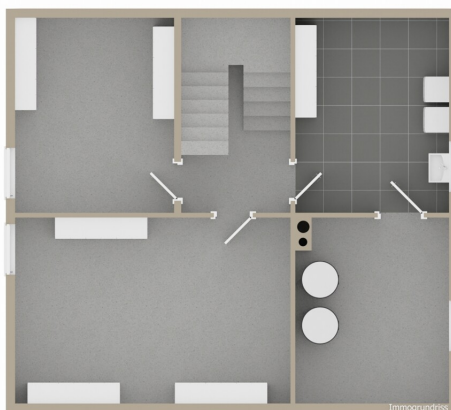
CODE DU BIEN: 25142028 - 86925 Fuchstal

La propriété



CODE DU BIEN: 25142028 - 86925 Fuchstal

Plans d'étage





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

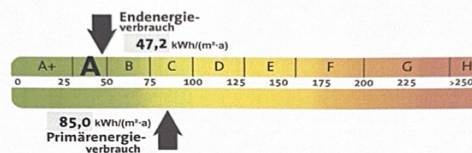
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023¹

Erfasster Energieverbrauch

Registrierungsnummer BY-2025-005878731

3

Energieverbrauch des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 26,5² kg CO₂-Äquivalent t/(m²·a)

Endenergieverbrauch des Gebäudes (Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen)

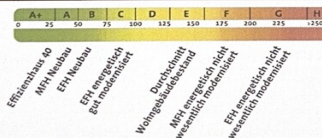
47,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2022	Strom	1,8	11721,0	2109,8	9611,2	1,00
01.01.2023	31.12.2023	Strom	1,8	7581,0	1364,6	6216,4	1,02
01.01.2024	31.12.2024	Strom	1,8	5403,0	972,5	4430,5	1,01

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie



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 einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

²Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³EFSt: 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: 25142028 - 86925 Fuchstal

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus vereint hochwertige Bauweise, energieeffiziente Technik und ein durchdachtes Raumkonzept – ideal für Familien, die gesund und nachhaltig wohnen möchten.

Die Exposébilder wurden am 06.08.2025 gegen 18:30 Uhr aufgenommen. Einzelne Gegenstände wurden nachträglich mittels KI entfernt, um eine aufgeräumte Darstellung zu ermöglichen. An der baulichen Substanz sowie an der realen Beschaffenheit der Immobilie wurden keine Veränderungen vorgenommen. Die Bilder entsprechen somit weiterhin der tatsächlichen Gegebenheit.

Das Haus wurde im Jahr 2000 in traditioneller Fachwerkkonstruktion errichtet. Die rund 27cm starken Außenwände aus Fichtenkonstruktionsholz und die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung schaffen ein durchweg angenehmes und gesundes Raumklima. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage und Solarthermie – ein zukunftsweisendes Energiekonzept, das Betriebskosten spart und Umweltbewusstsein zeigt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 130m² (inkl. 1/3 der Terrasse) bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein Gäste-WC, eine praktische Garderobennische sowie die Küche mit Naturstein-Arbeitsplatte. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit vier bodentiefen Fenstern bietet direkten Zugang zur Terrasse und überzeugt mit Helligkeit und Großzügigkeit.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in den gepflegten, gefliesten Keller, der ebenfalls beheizt ist. Hier stehen Ihnen vier gut nutzbare Räume zur Verfügung:

eine Werkstatt/Hobbyraum (ca. 21m²),

ein Lagerraum (ca. 12m²),

ein Waschraum (ca. 12m²),

sowie ein Technik-/Heizungsraum (ca. 12m²).

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer sowie ein stilvoll ausgestattetes

Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, Dusche, freistehender Badewanne und WC. Ein Balkon mit ca. 9?m² verbindet die beiden Kinderzimmer und erweitert den Wohnkomfort ins Freie. Besonders beeindruckend ist das bis zu 3,8?m hohe Dachgeschoss mit hochwertiger Steinwolle-Dämmung (18?cm) – ein echtes Highlight für Liebhaber luftiger Räume.

Im Außenbereich lädt die sonnige West-Terrasse zu gemütlichen Grillabenden ein. Der ca. 380?m² große Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Gärtnern. Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten in der verkehrsberuhigten 30er-Zone direkt vor dem Haus.

Die umliegende Natur – mit den Bergen in unmittelbarer Nähe – lädt zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem besonderen Zuhause. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25142028 - 86925 Fuchstal

Détails des commodités

- Holzständerbauweise
- Massiver Keller mit Perimeterdämmung
- Luft-/Wasserwärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche & Badewanne
- 2-Fach verglaste Kunststofffenster (Isolierverglasung)
- Photovoltaikanlage 4,56Kw/p
- Solarthermieanlage
- Doppelgarage
- Schiffsbodenparkett
- Fliesenböden
- Hochwertige Teppichböden
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Balkon
-

CODE DU BIEN: 25142028 - 86925 Fuchstal

Tout sur l'emplacement

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer besonders reizvollen Lage im südlichen Landkreis Landsberg am Lech. Umgeben von sanften Hügeln, weitläufigen Feldern und dichten Wäldern bietet die Umgebung eine idyllische und naturnahe Wohnqualität. Trotz der ländlichen Prägung profitieren Bewohner hier von einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene B17 erreicht man die Städte Landsberg am Lech, Schongau sowie die A96 in wenigen Fahrminuten. Diese Anbindung macht den Standort auch für Pendler in Richtung München oder Memmingen attraktiv.

Im näheren Umkreis befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ein Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei sowie gastronomische Betriebe sorgen für eine gute Nahversorgung. Für Familien besonders interessant ist das Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – mit Kindergarten, Grund- und Mittelschule direkt im Gemeindegebiet (fußläufig). Weiterführende Schulen sind in der nahegelegenen Kreisstadt gut erreichbar.

Auch in puncto Freizeitgestaltung hat die Umgebung einiges zu bieten. Die landschaftlich reizvolle Lage lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein: Ein gut ausgebautes Netz an Wander- und Radwegen – darunter Abschnitte der historischen „Via Claudia Augusta“ – erschließt die Region in alle Richtungen. Im Sommer bieten kleine Seen und Weiher attraktive Möglichkeiten zur Erholung, während im Winter Langlaufloipen und ein kleiner Skilift für sportliche Abwechslung sorgen. Zudem bereichern kulturelle Sehenswürdigkeiten wie die barocke Kirche St. Johann Baptist oder die Wallfahrtskapelle „Maria im Stock“ das Umfeld. Eine aktive Dorfgemeinschaft, regelmäßige Feste und Projekte wie ein öffentlicher Naschgarten fördern das Zusammenleben und verleihen dem Ort eine besondere Lebensqualität.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Grünen mit kurzen Wegen zu städtischer Infrastruktur verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 25142028 - 86925 Fuchstal

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 47.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 25142028 - 86925 Fuchstal

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

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

www.von-poll.com