

Wessobrunn

Maison jumelée de style maison de campagne bavaroise

CODE DU BIEN: 25142033



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 366 m²

CODE DU BIEN: 25142033 - 82405 Wessobrunn

- 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: 25142033 - 82405 Wessobrunn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142033
Surface habitable	ca. 117 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1991
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	26.07.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	147.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 25142033 - 82405 Wessobrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 25142033 - 82405 Wessobrunn

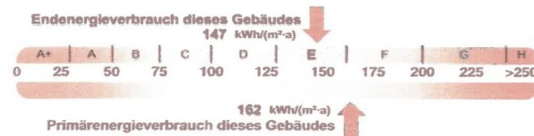
Plans d'étage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

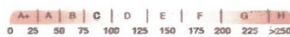
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2022-004170881 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 45,52 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [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 AnlageVergleichswerte Endenergie³

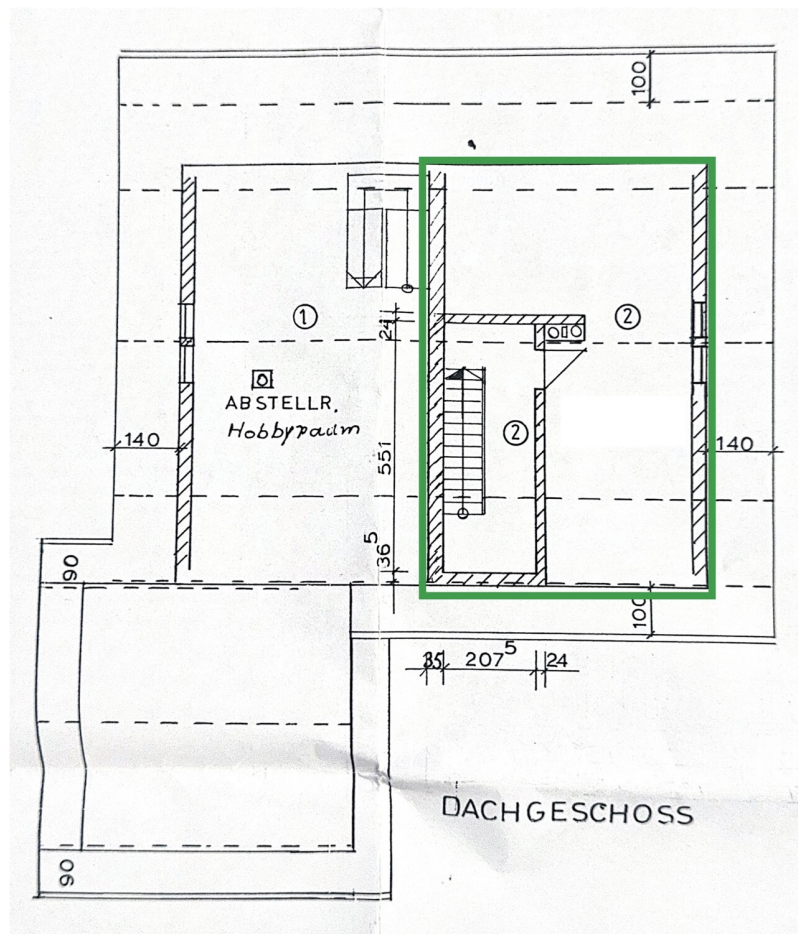
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

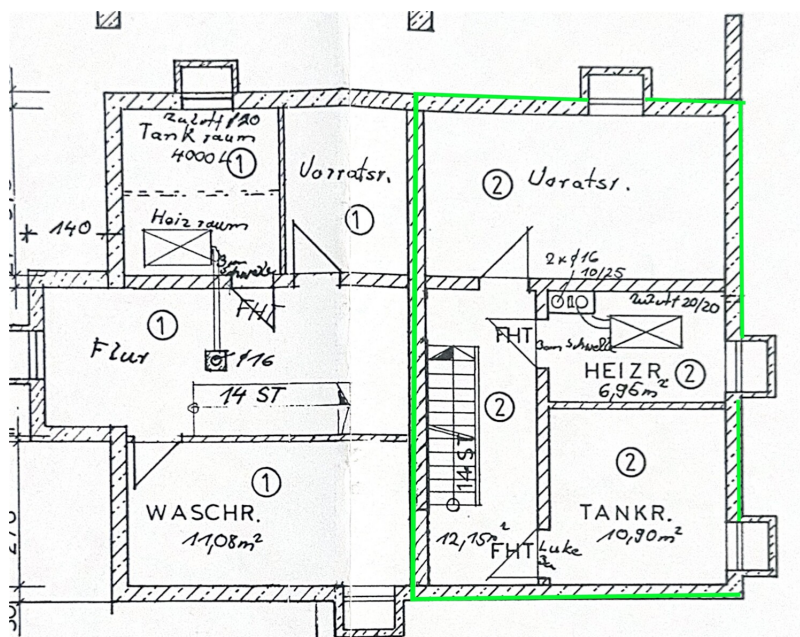
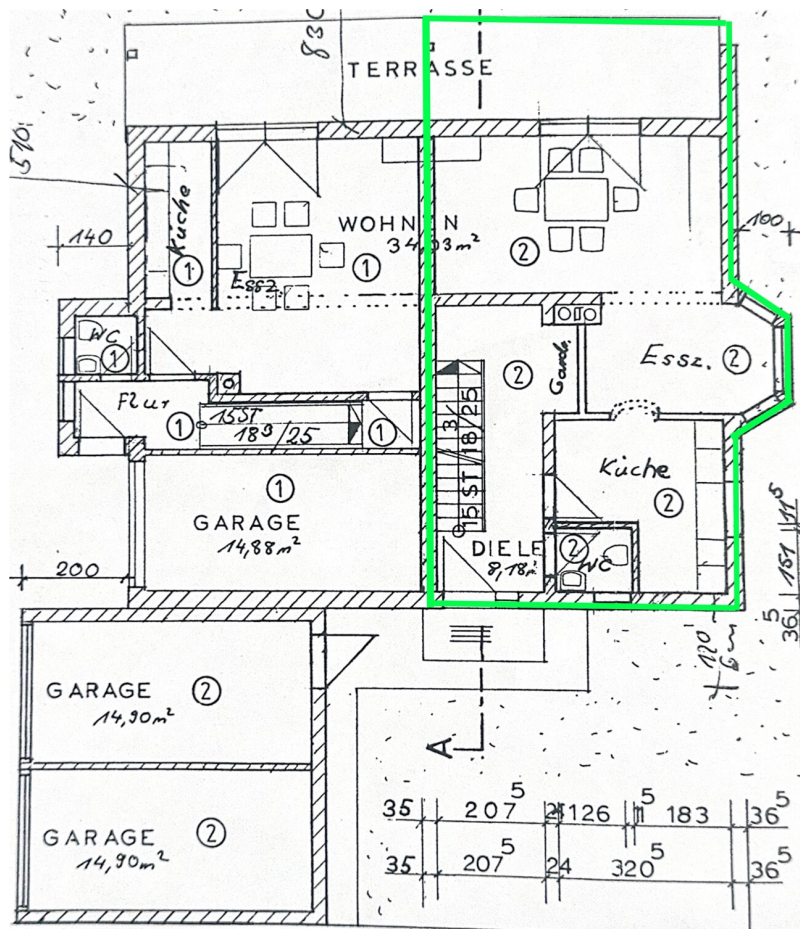
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

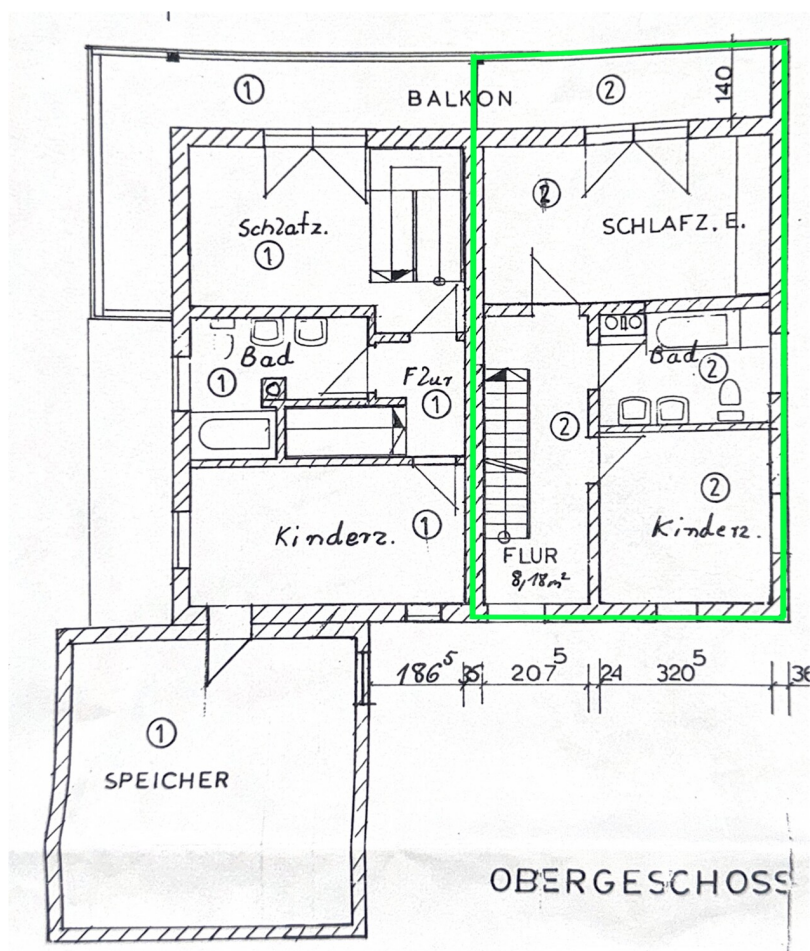
Erläuterungen zum Verfahren

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 Energieausweises² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh³ EPH: Endenergieverbrauch, 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: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Une première impression

Cette maison jumelée, en excellent état, allie une construction de qualité à un agencement bien pensé et convivial. Construite en 1991 avec des briques de 36,5 cm d'épaisseur, elle bénéficie d'une structure robuste. Le chauffage est assuré par une chaudière au fioul fiable, récemment équipée d'un nouveau brûleur. Avec environ 120 m² de surface habitable (incluant une demi-terrasse et un balcon), la maison offre un espace généreux pour toute la famille. L'entrée comprend des toilettes invités, un vestiaire et l'escalier. Le sous-sol se compose de trois pièces fonctionnelles : un débarras, une salle de loisirs chauffée d'environ 18 m² et le local chaudière/cuve à fioul. Des branchements pour lave-linge et sèche-linge, ainsi qu'un évier, y sont également prévus. Le rez-de-chaussée abrite une cuisine compacte et fonctionnelle d'environ 9 m². Le séjour/salle à manger attenant, d'une superficie d'environ 26 m², est lumineux et ouvert. L'accès direct à la terrasse, une hauteur sous plafond de 2,40 m et un poêle à bois chaleureux créent un cadre de vie confortable, idéal pour se détendre, surtout par temps frais. À l'étage, deux chambres lumineuses, dont une avec accès à un balcon ensoleillé exposé plein sud. La salle de bains spacieuse est équipée d'une double vasque, d'une douche et d'une baignoire. Les combles isolés offrent deux pièces supplémentaires, parfaites pour un bureau, une chambre d'amis ou une chambre supplémentaire. L'espace extérieur comprend une terrasse ensoleillée exposée sud et ouest, idéale pour des barbecues conviviaux. Le jardin offre un vaste espace pour jouer, se détendre et profiter du plein air. Cette propriété inclut également deux garages (26 000 €), deux places de parking supplémentaires devant la maison et des places de stationnement publiques dans une zone calme limitée à 30 km/h. Le prix d'achat total, garages inclus, est de 675 000 €. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et venez découvrir cette propriété par vous-même. Nous attendons votre demande avec impatience !

CODE DU BIEN: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25142033 - 82405 Wessobrunn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25142033 - 82405 Wessobrunn

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