

Schwabsoien

Maison de grande qualité avec vue sur la montagne

CODE DU BIEN: 25142042



PRIX D'ACHAT: 1.492.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 245,5 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.764 m²

CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

- **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: 25142042 - 86987 Schwabsoien

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142042
Surface habitable	ca. 245,5 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1984
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.492.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 182 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Granulé
Certification énergétique valable jusqu'au	14.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	126.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La propriété



CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La propriété



CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La propriété



VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La propriété



CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La propriété



CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La propriété



CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La propriété



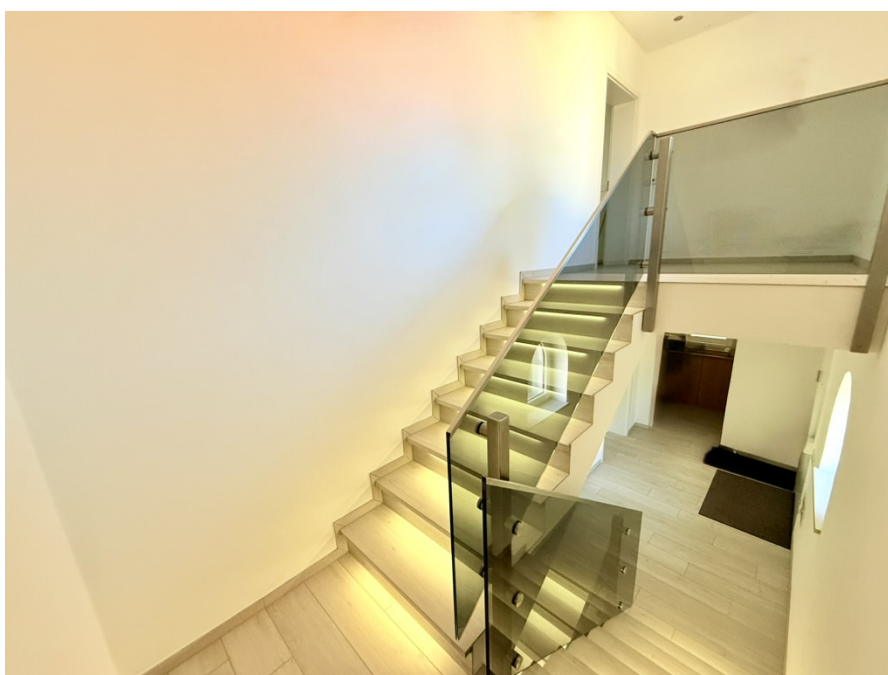
CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La propriété



CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

La propriété



CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

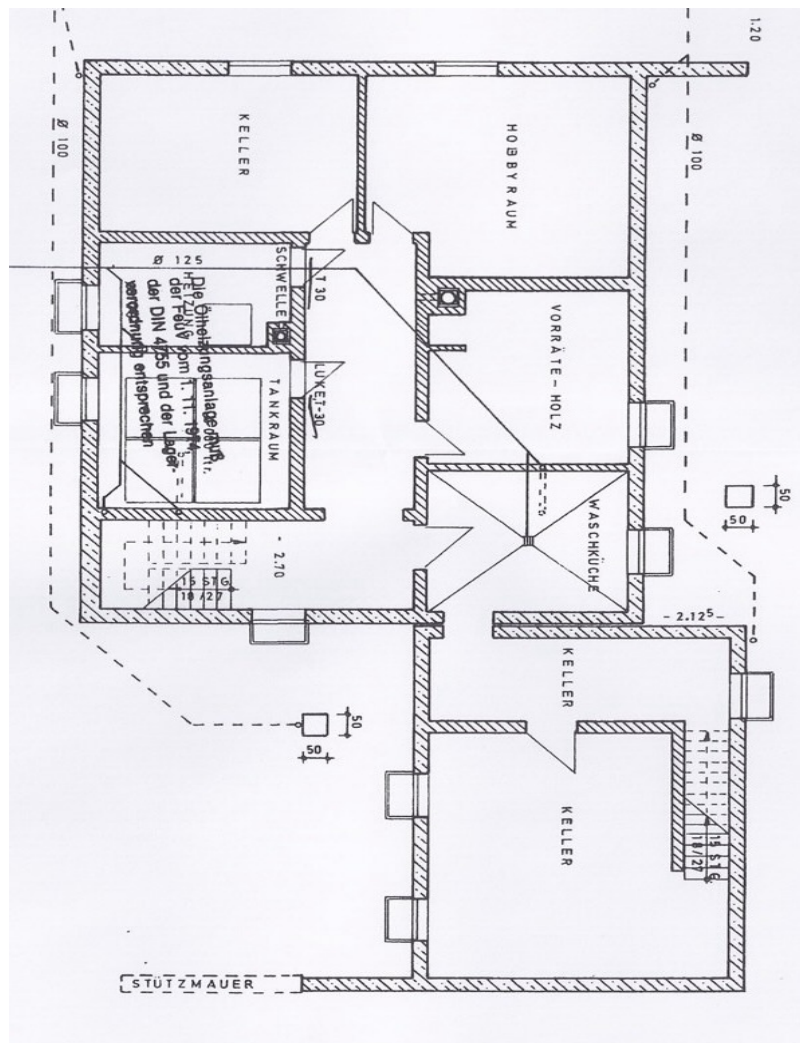
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

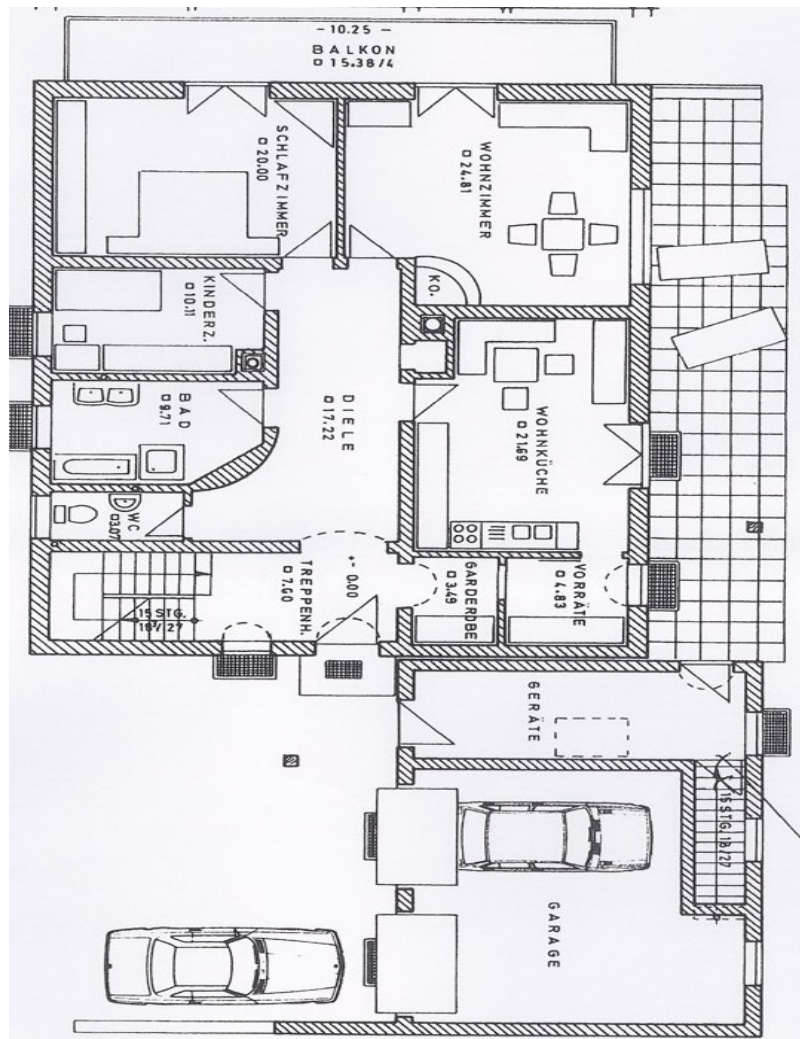
T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Plans d'étage







Gültig bis: 14.05.2035

Registriernummer: BY-2025-005737646

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend		
Adresse	Dornastraße 4a 86987 Schwabsoien-Sachsenried		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1984		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2022		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _G)	459	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Pellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Pellets		
Erneuerbare Energien ³	Art: Pellets, Photovoltaik, Solar		Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Rania Aldabai - Energieberaterin
McMakler Energie GmbH
Am Postbahnhof 17
10243 Berlin

McEnergieausweis

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 14.05.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

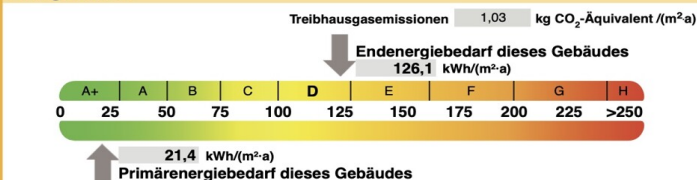
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005737646

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}³Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

126,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: ☒ für Heizung ☒ für Warmwasser☒ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in

Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☒ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionennach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)☐ Wärmepumpe (§ 71c)☐ Stromdirektheizung (§ 71d)☒ Solarthermische Anlage (§ 71e)☒ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)☒ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im

Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie: Anteil Wär- Anteil EE⁶ Anteil EE⁶

mebereit- der Einzel- aller

stellung⁵: anlage: Anlagen⁷:

%

%

%

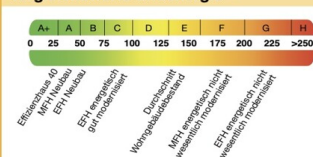
Summe⁸: %☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:Art der erneuerbaren Energie: Anteil EE¹⁰:

%

%

Summe⁸: %☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG³ Mehrfachnennungen möglich⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFW: Mehrfamilienhaus⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in

einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Über-

gangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

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: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Une première impression

Cette maison bi-familiale exclusive, située dans un cadre exceptionnel, offre une résidence luxueusement rénovée. La propriété impressionne par son efficacité et ses technologies de construction modernes, permettant une vie autonome. L'architecture et les aménagements créent une sensation d'espace, tandis que l'emplacement offre une vue imprenable sur les Alpes, notamment sur la Zugspitze. L'escalier illuminé, les spots encastrés dans toute la maison et le vaste terrain avec une allée généreuse et un grand garage double, qui complètent parfaitement l'ensemble, créent une atmosphère exclusive. Le rez-de-chaussée accueille les visiteurs avec des espaces de vie lumineux et une cuisine aménagée sur mesure, tandis que deux terrasses ensoleillées offrent une vue à couper le souffle sur le paysage montagneux. Conçu pour être accessible à tous, ce niveau comprend des carrelages de haute qualité, un parquet en bois véritable dans les pièces à vivre, ainsi qu'une élégante salle de bains et des toilettes invités avec chauffage au sol. Des moustiquaires sur mesure et une protection solaire bien conçue assurent un confort optimal. Les hauts plafonds et l'éclairage à intensité variable ne sont que quelques-uns des nombreux atouts de cette propriété. Le premier étage offre des finitions tout aussi haut de gamme. Des pièces baignées de lumière aux vues imprenables sur les Alpes de l'Allgäu, les espaces de vie sont spacieux et meublés avec goût, créant une atmosphère chaleureuse et élégante. Ici aussi, la qualité de la construction et le design soigné témoignent d'un standing luxueux : cet étage offre une grande polyvalence. Même le sous-sol est un véritable bijou d'espace. Outre ses multiples possibilités, il comprend une buanderie spacieuse avec WC et douche, un sauna et plusieurs pièces pouvant servir d'ateliers, de salles de réception ou de chambres d'amis. Chauffé, isolé et bien ventilé, cet étage est bien plus qu'un simple sous-sol : il offre un espace de vie confortable et fonctionnel. Le terrain comprend un jardin spacieux et soigné. Deux terrasses ensoleillées, orientées sud-est et sud-ouest, invitent à la détente. L'emplacement paisible de la propriété, au cœur d'un paysage unique, permet de vivre avec élégance dans un cadre champêtre.

CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Détails des commodités

- realgeteilte Wohneinheiten
- Smart-Home
- moderne Heizungsanlage
- Photovoltaik-Anlage
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Beleuchtete Treppe und verbaute Spotlights
- repräsentative Einfahrt
- Großzügige und sehr gepflegte Gartenanlage mit verschiedenen Obstbäumen
- Barrierefreies Erdgeschoss
- Robuste Einbauküche
- Luxus Bäder sowie Gäste WC's
- Zwei Balkone und große Terrasse
- Echtholz Parkettböden
- Hochwertige Italienische Fliesen
- Sauna und Dusche im Keller
- Rasenroboter

CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Tout sur l'emplacement

Schwabsoien ist eine charmante Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau mit rund 1.200 Einwohnern und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt. Der kleine Ortsteil Sachsenried liegt nur wenige Minuten entfernt und verleiht der Umgebung einen besonders idyllischen, naturnahen Charakter. Eingebettet in sanfte Wiesen, Felder und Wälder öffnet sich hier ein traumhafter Blick auf die Allgäuer Alpen – bei klarer Sicht sogar bis zur Zugspitze.

Das Leben in Schwabsoien vereint Ruhe und ländlichen Charme mit allen wichtigen Annehmlichkeiten. Für den täglichen Bedarf stehen im Ort und in den umliegenden Gemeinden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gemütliche Gaststätten bereit – alles in kurzer Fahrzeit erreichbar. Über die B17 erreicht man in wenigen Minuten Städte wie Schongau, Kaufbeuren oder Landsberg am Lech. München und Augsburg liegen ebenfalls in gut erreichbarer Distanz und machen den Ort für Pendler besonders interessant.

Neben der guten Infrastruktur bietet die Umgebung ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Aktive. Spaziergänge, Radtouren, Reiten, Baden an den nahegelegenen Seen oder Skifahren in den Alpen – hier eröffnet sich eine große Bandbreite an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Wohnen Sie da, wo andere gerne Urlaub machen.

CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

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