

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 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.764 m<sup>2</sup>**

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	Prix d'achat	1.492.000 EUR
Surface habitable	ca. 245,5 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	12	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Entièrement rénové
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1984	Surface de plancher	ca. 182 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x Garage	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	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation d'énergie	126.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.05.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	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



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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

# GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

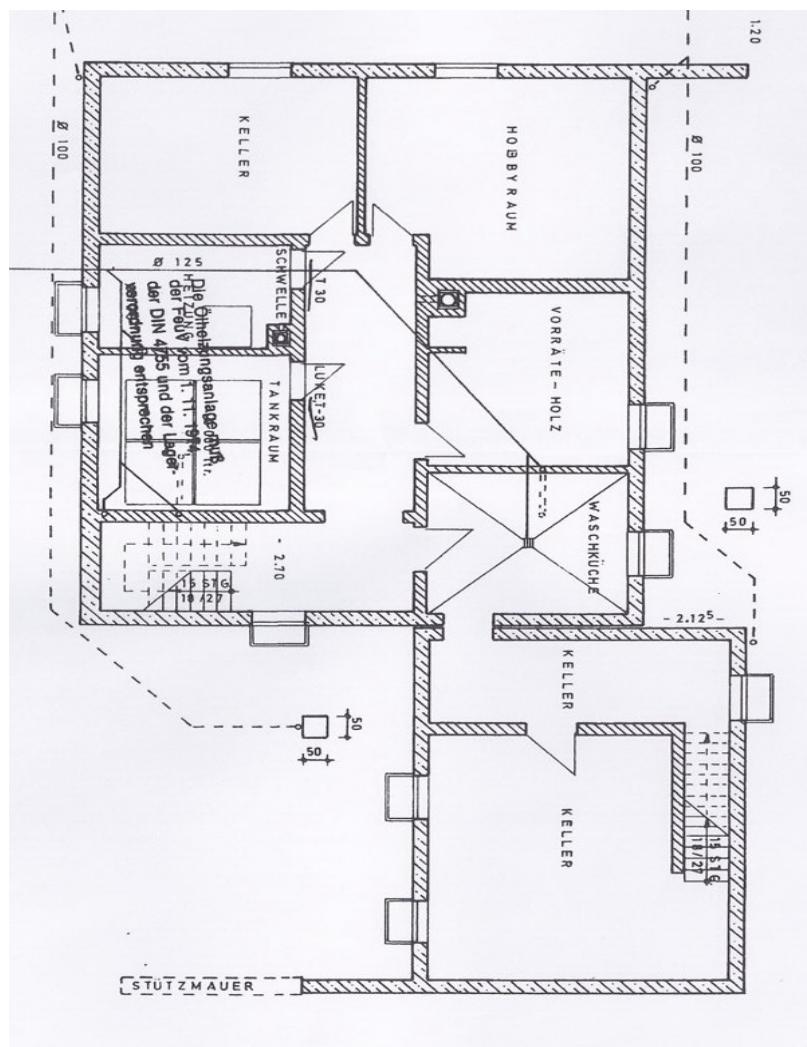
kontaktieren Sie  
uns gerne

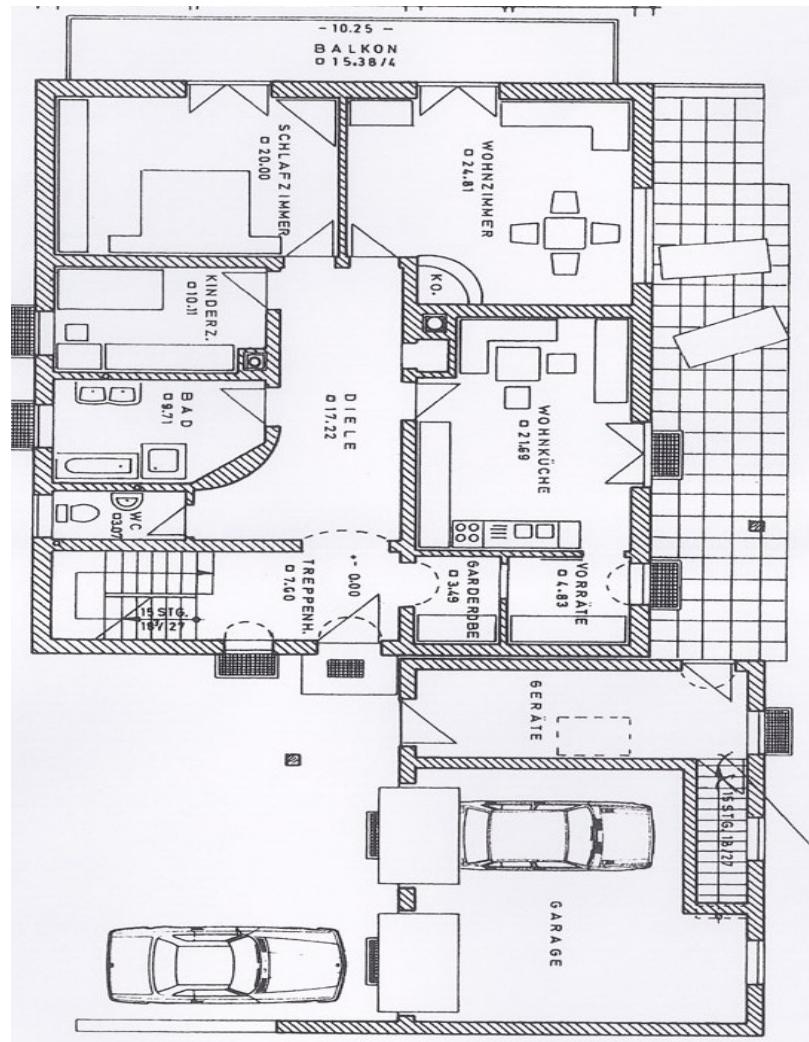
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

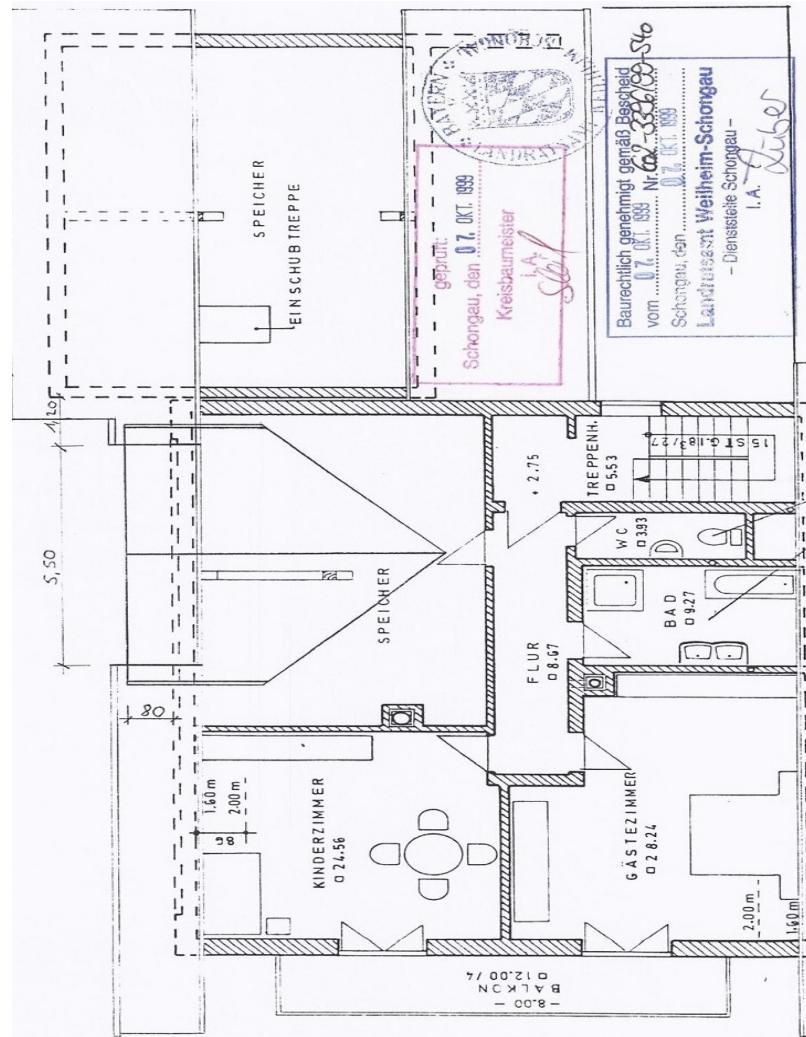
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25142042 - 86987 Schwabsoien

## Plans d'étage







Gültig bis: 14.05.2035		Registriernummer: BY-2025-005737646	1																																																								
<b>Gebäude</b> <table border="1"> <tr> <td>Gebäudetyp</td> <td colspan="3">Zweifamilienhaus, freistehend</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td colspan="3">Dornaustraße 4a 86987 Schwabsoien-Sachsenried</td> </tr> <tr> <td>Gebäudeteil <sup>2</sup></td> <td colspan="3">Ganzes Gebäude</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Gebäude <sup>3</sup></td> <td colspan="3">1984</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Wärmeerzeuger <sup>4,4</sup></td> <td colspan="3">2022</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Wohnungen</td> <td colspan="3">2</td> </tr> <tr> <td>Gebäudenutzfläche (A<sub>1</sub>)</td> <td>459</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup></td> <td colspan="3">Pellets</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup></td> <td colspan="3">Pellets</td> </tr> <tr> <td>Erneuerbare Energien <sup>1</sup></td> <td>Art: Pellets, Photovoltaik, Solar</td> <td colspan="2">Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung</td> </tr> <tr> <td>Art der Lüftung <sup>3</sup></td> <td colspan="3"> <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung       </td> </tr> <tr> <td>Art der Kühlung <sup>3</sup></td> <td colspan="3"> <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom  <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme       </td> </tr> <tr> <td>Inspektionspflichtige Klimaanlagen <sup>5</sup></td> <td>Anzahl:</td> <td colspan="2">Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:</td> </tr> <tr> <td>Anlass der Ausstellung des Energieausweises</td> <td colspan="3"> <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)  <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)       </td> </tr> </table>				Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend			Adresse	Dornaustraße 4a 86987 Schwabsoien-Sachsenried			Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude			Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1984			Baujahr Wärmeerzeuger <sup>4,4</sup>	2022			Anzahl der Wohnungen	2			Gebäudenutzfläche (A <sub>1</sub> )	459	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Pellets			Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Pellets			Erneuerbare Energien <sup>1</sup>	Art: Pellets, Photovoltaik, Solar	Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung		Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme			Inspektionspflichtige Klimaanlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend																																																										
Adresse	Dornaustraße 4a 86987 Schwabsoien-Sachsenried																																																										
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude																																																										
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1984																																																										
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>4,4</sup>	2022																																																										
Anzahl der Wohnungen	2																																																										
Gebäudenutzfläche (A <sub>1</sub> )	459	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt																																																									
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Pellets																																																										
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Pellets																																																										
Erneuerbare Energien <sup>1</sup>	Art: Pellets, Photovoltaik, Solar	Verwendung: Heizung, Warmwasser, Stromerzeugung																																																									
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung																																																										
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme																																																										
Inspektionspflichtige Klimaanlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:																																																									
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)																																																										
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b> <p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des <b>Energiebedarfs</b> unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des <b>Energieverbrauchs</b> 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 (<b>Erläuterungen – siehe Seite 5</b>). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des <b>Energiebedarfs</b> erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf <b>Seite 2</b> dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des <b>Energieverbrauchs</b> erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf <b>Seite 3</b> dargestellt.</p> <p>Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller</p> <p><input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).</p>																																																											
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b> <p>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.</p>																																																											

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

McEnergieausweis

Unterschrift des Ausstellers  
  
 Ausstellungsdatum 14.05.2025

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS

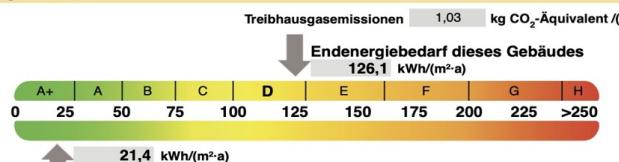
## für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2025-005737646

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>1</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

126,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</sup>:  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 Erfüllungsoptionen, nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>5</sup>
- Hausübergabeinstellung (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmeleitung (§ 71c)
- Stromförderung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage mit Erdgas oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

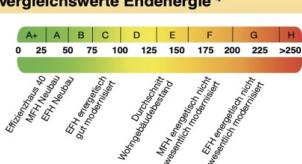
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wär.-bereitstellung <sup>6</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> :	Anteil EE an der Wärmebereitstellung <sup>7</sup> :	Anteil EE an den Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%	%
	%	%	%	%
	%	%	%	%
	%	%	%	%
		Summe <sup>8</sup> :		
		%		

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :
	%
	%
	%
	%
	Summe <sup>8</sup> :
	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### 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<sub>u</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/allen Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup>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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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](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)